

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării:

***PLAN URBANISTIC DE DETALIU***  
**STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU**  
**EXTINDERE CLĂDIRE DEPOZIT CORP C2**  
**mun. Tîrgu Mureş, str. Recoltei nr.17A**  
**jud. Mureş**

Beneficiar:

**Kovacs Benedek Sandor**  
mun. Tîrgu Mureş, str. Verii nr.14  
jud. Mureş

Proiectant:

**S.C. ARHIEDIL S.R.L.**  
strada Cutezanţei nr.26, mun. Târgu Mureş

Data elaborării:

2012

#### 1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu este documentaţia prin care se stabileşte utilizarea raţională a terenurilor în corelare cu funcţiunile urbanistice prevăzute prin Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal, explicând şi detaliind conţinutul acestor documentaţii, sub forma de prescripţii şi recomandări, corelate cu condiţionările din Certificatul de Urbanism, în vederea urmării şi aplicării lor.

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentaţia prin care se asigură condiţiile de amplasare, dimensionare, conformare şi servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcţiunea predominantă şi vecinătăţile imediate.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este elaborarea soluţiei urbanistice pentru: **EXTINDERE CLĂDIRE DEPOZIT CORP C2** cu regim de înălţime **Parter** .

Depozitul proiectat va cuprinde un spaţiu cu trei tronsoane de 6,00m extinderea se va realiza în prelungirea corpului C2, pe latura scurtă, astfel va avea lungimea

de 18,50m iar lățimea de 12,60m cu înălțimea de 8,70m și va avea aceeași destinație păstrând forma și înălțimea corpului existent.

Lucrarea întocmită conform cadrului conținut, elaborat de către MLPAT indicativ GM 009 – 2000, în fază de Plan Urbanistic de Detaliu, are ca scop obținerea aprobării de la Consiliul Local al municipiului Tîrgu Mureș, având ca finalizare realizarea construcției.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru trecerea la o fază nouă elaborarea documentației tehnico economice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire, pentru obiectivul propus.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Recoltei nr.17A, municipiul Tîrgu Mureș, județul Mureș.

Terenul se află în intravilanul localității Tîrgu Mureș, și este teren edificat cu patru hale, depozite. Terenul este proprietatea privată a lui Kovacs Benedek Sandor și soția Kovacs Ildiko iar accesul este asigurat din strada Recoltei.

Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenului destinat construirii obiectivului, precum și stabilirea condițiilor de utilizare.

Este foarte importantă utilizarea rațională a terenului, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

În zona studiată se cumulează în principal efectele Legii nr. 50/1991, completată și republicată în 1997, 2002 și 2008 privind autorizarea executării construcțiilor și în conformitate cu ordinul 839/12.10.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

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

Proprietatea studiată de această lucrare are o suprafață de 10.050,00 mp se află în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, județul Mureș, în partea sud, sud-vestică a localității, și are deschidere pe strada Recoltei.

La elaborarea prezentei documentații s-au respectat prevederile, Certificatului de Urbanism nr. 1454 din 27.08.2012, eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș cât și PUZ – str. Mureșeni – str. Recoltei – str. Cristești aprobat prin HCL nr.273 din 29.07.2010, respectiv PUG Tîrgu Mureș.

În Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ – str. Mureșeni – str. Recoltei – str. Cristești aprobat prin HCL nr.273 din 29.07.2010, zona studiată este încadrată în UTR AI2b – subzona implantărilor IMM productive și de servicii. În această zona mai sunt prevăzute următoarele: se admite funcțiunea IMM productive și de servicii; distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse; cercetare industrială; anumite activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren. Utilizări admise cu condiționări: activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia

activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării. Utilizări interzise: amplasarea unităților de învățământ, spitale; cabinete medicale; spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

Caracteristica parcelă construibilă – conform PUZ - se recomandă parcelarea terenului în module având suprafața minimă de 1.000,00mp și un front la stradă de minim 30,00m cei interesați având posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente.

Aliniament: retragerea față de aliniament, conform PUZ, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de 10,00m pe străzile de categoria a II-a și de 6,00m pe străzile de categoria a III-a. Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătatea din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00m

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor conform PUZ - înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente.

POT max = conform PUZ, dar nu peste 50%; CUT max = se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10mc/mp teren.

## **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

Întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este primul pas în vederea stabilirii tipului de ocupare a terenului, opțiunea pentru realizarea unei construcții, compatibile cu funcțiunile urbane din această zonă, conform Planului Urbanistic General, Zonal corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism numărul 1454 din 27.08.2012, eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș.

Concomitent cu această documentație s-a întocmit studiul geotehnic. Aceasta stabilește stratificația terenului pe bază a două foraje efectuate, condițiile hidrogeologice și de fundare. În conformitate cu rezultatele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator în zona studiată, se pot concluziona următoarele aspecte principale privind condițiile de fundare locale:

Stratificația terenului este caracteristică zonelor de luncă a Mureșului și prezintă următorul aspect.

- la suprafață solul vegetal negru are o grosime de 0,70 – 0,80m
- sub solul vegetal urmează un strat aluvional format din argilă galbenă, plastic consistentă. Acest strat are o grosime de 0,60 – 0,80m
- urmează un strat de argilă prăfoasă de 0,20 – 0,30m care prezintă numeroase precipitate de CaCO<sub>3</sub>
- la baza argilei prăfoase se găsește un depozit aluvial format din praf nisipos sau nisip mediu, având grosimea de 0,20 – 0,40m
- stratul de pietriș apare la 1,90 – 2,10m de nivelul terenului

Rezultatele forajelor indică o stratificație uniformă pe amplasament, fără apariția unor depozite cu caracteristici mecanici mai slabe. În urma

caracteristicilor fizici pământurile se încadrează în categoria celor capacitatea portantă se poate stabili pe baza presiunilor convenționale.

Primul strat bun de fundare este cel situat sub solul vegetal, format din argilă galbenă plastic consistentă. Pe acest strat se poate funda la cota maximă de îngheț aplicând la calcul presiunea convențională de bază  $P_{conv} = 250\text{kPa}$ .

În varianta coborârii cotei de fundare pe stratul de pietriș cu nisip la dimensionarea fundației se va aplica  $P_{conv} = 400\text{kPa}$ .

Apa freatică fiind cantonată în stratul de pietriș nu va influența condițiile de fundare.

Stratificația terenului fiind uniformă se estimează o tasare uniformă pe amplasament.

Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează în zona E;  $K_s = 0,12$ ;  $T = 0,7$  conform Normativului P100/92

Măsurătorile topografice atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpurilor de proprietate, dovedește deținerea legală a terenurilor.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1. Căile de comunicație

Amplasamentul studiat are deschidere pe strada Recoltei care face legătura dintre strada Gheorghe Doja și strada Dezdrobirii. Este o stradă de deservire zonală cu o lățime în fața amplasamentului studiat de 7,00m. Strada mai este prevăzută și cu trotuar pentru circulația pietonală de 3,50m în fața parcelei.

Pe această stradă se desfășoară o circulație locală, asigurând accesul la casele de locuit cât și la depozitele, halele existente în zonă.

#### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți. Analiza fondului construit existent

Suprafața studiată este de 10.050,00mp, adică cca. 1,00HA și este edificat cu 4 clădiri 3 hale și o clădire administrativă de birouri. Restul terenului este amenajat pentru asigurarea circulației de mare gabarit, cu puține zone verzi.

Lotul are o formă aproape dreptunghiulară, cu lungime care variază între 140,00 latura posterioară față de strada Recoltei respectiv 30,08m front la strada Recoltei. Laturile laterale variază între 45,75m la strada Cristești și 30,38m pe latura opusă.

##### **Vecinătățile existente sunt:**

- **Nord** – strada Recoltei, și terenuri proprietate privată ale Gabor Ioan respectiv Baci Gavril
- **Sud** – teren proprietate privată a lui Gabor Ioan, Nemes Ana
- **Est** – teren proprietate privată a lui Ciula Liviu
- **Vest** – strada Cristești și teren proprietate privată a lui Somodi Karoly

În prezent zona studiată este o zonă mixtă cu case de locuit cu suprafețe medii cu grădini în spatele acestora și hale cu suprafețe mari holosite pentru producție, depozitare. Zona se caracterizează printr-un regim de înălțime mic, parter, parter și un etaj sau masardă

Zona studiată a avut o dezvoltare accentuată în ultimii 20 de ani, aici fiind amplasate unități industriale, servicii, depozitare, în prezent fiind încadrat în UTR AI2b – subzona implantărilor IMM productive și de servicii.

Casele de locuit existente în această zonă sunt locuințe individuale, care au puține niveluri: parter cu unu sau două niveluri.

Construcțiile sunt amplasate la limita dinspre stradă a loturilor la parcelele vechi, având anexele gospodărești și grădina în spate.

Majoritatea caselor de locuit sunt așezate cu latura scurtă către stradă, respectând așezarea tradițională dând astfel un aspect rural, dar ordonat.

Clădirile industriale, depozitele, halele sunt construcții mai recente cu fundații continui din beton, elevații din beton, stâlpi din beton armat, pereți din zidărie de cărămidă sau fundații continui din beton cu structură de metal cu diferite profile metalice, cu ziduri din tablă metalică profilată.

Fiind o zonă în dezvoltare, în continuă schimbare, majoritatea construcțiilor sunt de tip servicii, hale, aici se încadrează și propunerile prezentei documentații urbanistice, în faza de plan urbanistic de detaliu.

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

Terenul se găsește într-o zonă cu unități predominant industriale și de servicii, cu puține case de locuit.

Casele de locuit sunt construcții mici și medii, case unifamiliale amplasate pe loturi individuale. Casele de locuit sunt așezate pe loturi în regim izolat. În zonă loturile au suprafețe apropiat identice. Ca ocupare a terenului, loturile sunt compuse dintr-o zonă de curți-construcții, cu casa de locuit către stradă, cu retrageri față de limitele parcelelor, iar în spatele lor sunt amplasate grădini care sunt folosite în scopuri agricole, iar acesta aspect le conferă o imagine rurală, cu amenajări de zone verzi spațioase.

Arhitectura fondului construit la casele de locuit este cea tradițională. Ca funcțiune casele sunt compuse în general din cameră de zi, două sau trei dormitoare, bucătărie, debara și anexe, baie, cămară, antreu, etc.

Zona funcțională în care se află amplasamentul este cea de unități predominant de servicii și industriale, fiind o zonă a municipiului care sa bucurat de o continuă dezvoltare, schimbare în ultimii aproximativ 50 de ani. Unitățile de producție au un procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului mai ridicat. Clădirile industriale, halele sunt construcții cu suprafețe mari amplasate cu retragere față de aliniamente cu cel puțin 6,00m. Construcțiile au regim de înălțime Subsol, Parter sau Parter +1 Etaj, sunt clădiri edificate din materiale moderne (stâlpi metalici, cadre metalice, pereți din tablă izolate termic, fonic, cu tamplărie PVC cu geam termopan etc.) combinate armonios cu cele tradiționale (cărămidă, beton)

### 3.4.Regimul juridic

Terenul este proprietatea privată a lui Kovacs Benedec Sandor și soția Kovacs Ildiko în cota 1/1 Parte (BUN COMUN).

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș strada Recoltei nr.17A.

Lotul studiat are o suprafață de 10.050,00 mp, adică cca. 1,00 HA și este identificat în Carte Funciară nr. 126466 provenit din conversia de pe hârtie a Cărții Funciare nr.90384/N având număr cadastral, topografic 126466 (vezi copia extrasul de carte funciară anexat).

### 3.5.Analiza geotehnică

#### *Concluzii și recomandări:*

Luând în considerare datele obținute în urma investigației de teren și laborator se pot aprecia următoarele aspecte generale privind condițiile de fundare și stabilitate locală:

Stratificația terenului este caracteristică zonelor de luncă a Mureșului și prezintă următorul aspect.

- la suprafață solul vegetal negru are o grosime de 0,70 – 0,80m
- sub solul vegetal urmează un strat aluvional format din argilă galbenă, plastic consistentă. Acest strat are o grosime de 0,60 – 0,80m
- urmează un strat de argilă prăfoasă de 0,20 – 0,30m care prezintă numeroase precipitate de  $\text{CaCO}_3$
- la baza argilei prăfoase se găsește un depozit aluvial format din praf nisipos sau nisip mediu, având grosimea de 0,20 – 0,40m
- stratul de pietriș apare la 1,90 – 2,10m de nivelul terenului

Rezultatele forajelor indică o stratificație uniformă pe amplasament, fără apariția unor depozite cu caracteristici mecanici mai slabe. În urma caracteristicilor fizici pământurile se încadrează în categoria celor capacitatea portantă se poate stabili pe baza presiunilor convenționale.

Primul strat bun de fundare este cel situat sub solul vegetal, format din argilă galbenă plastic consistentă. Pe acest strat se poate funda la cota maximă de îngheț aplicând la calcul presiunea convențională de bază  $P_{\text{conv}} = 250\text{kPa}$ .

În varianta coborârii cotei de fundare pe stratul de pietriș cu nisip la dimensionarea fundației se va aplica  $P_{\text{conv}} = 400\text{kPa}$ .

Apa freatică fiind cantonată în stratul de pietriș nu va influența condițiile de fundare.

Stratificația terenului fiind uniformă se estimează o tasare uniformă pe amplasament.

Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează în zona E;  $K_s = 0,12$ ;  $T = 0,7$  conform Normativului P100/92

### 3.6. Echiparea tehnico edilitară

În apropierea zonei studiate, pe strada Recoltei sunt prezente principalele rețele tehnico – edilitare. Construcția existentă, care va fi extinsă este branșat la utilitățile existente. Astfel avem rețele de: gaz metan, energie electrică, apă rece, canalizare etc. extinderea propusă se va putea alimenta de la prelungirea acestor rețele tehnico edilitare existente.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. Elemente de temă

Planul Urbanistic General – Tîrgu Mureș avizat, Regulamentul local aferent acestuia permite amplasarea, extinderea unor construcții cu funcțiune industrială, cu regim de înălțime mică Parter sau Parter cu 1 Etaj.

La fel și Planul Urbanistic Zonal „– str. Mureșeni – str. Recoltei – str. Cristești” aprobat prin HCL nr.273 din 29.07.2010, conform acesteia amplasamentul studiat se încadrează în UTR AI2b – subzona implantărilor IMM productive și de servicii.

Aici se încadrează și dorința beneficiarului pentru extinderea halei C2 cu regim de înălțime parter și Parter +2 etaje (parțial), clădire existentă.

Propunerile prezentei documentații sau făcut în baza Certificatului de Urbanism nr. 1454 din 27.08.2012 eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș, prin care s-a solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „**STUDIUL DE AMPLASAMENT PENTRU EXTINDERE CLĂDIRE DEPOZIT CORP C2**” pe terenul situat în str. Recoltei nr.17A aflat în proprietatea lui Kovacs Benedek Sandor și soția Kovacs Ildiko.

Conform temei de proiectare întocmită de comun acord cu beneficiarul, au fost stabilite elementele de bază pentru extinderea halei C2: 3 tronsoane fiecare de 6,00m în prelungirea halei C2 pe latura scurta a acesteia.

Regimul de înălțime propus pentru extinderea prevăzută va fi de: **Parter**

Extinderea propusă se va amplasa în prelungirea halei C2 în aliniament cu partea existentă astfel dimensiunile în plan a extinderii vor fi 12,60 x 18,00m adică va avea aria construită de 226,80mp.

Distanța față de limita din est, vecinătate cu Nemes Ana va fi de doar 4,40m în loc de 6,00m prevăzuți în Regulamentul Local aferent PUZ care stă la baza prezentei documentații. În acest sens proprietara lotului din partea estică a amplasamentului studiat, Nemes Ana, și-a dat acceptul pentru reducerea distanței, prin declarația care este parte componentă a prezentei documentații

Intrarea în clădire și ferestrele vor fi orientate către curtea interioară, respectiv se va amenaja și o zonă verde în fața halei, între extinderea propusă și limitele laterale învecinate.

#### **Sistemul constructiv al clădirii va fi următoarea:**

- fundații continue din beton

- stâlpi din beton armat
- pereți din zidărie de cărămidă
- acoperiș tip șarpantă din ferme metalice cu pane metalice, învelitoare tip Lindab izolat termic

#### **Funcțiunile realizate sunt următoarele:**

Se propune extinderea halei C2 pentru mărirea suprafeței de depozitare existente care nu mai satisface nevoile beneficiarului de depozitare, suprafețele existente fiind insuficiente.

#### **Finisaje exterioare :**

Propunem finisarea clădirii astfel încât să se integreze în ansamblul arhitectonic al zonei, pereți de cărămidă tencuiți, cu învelitoare tip Lindab.

#### **Finisaje interioare :**

Propunem finisarea interioară a halei conform cerințelor funcțiunii propuse, în conformitate cu finisajele existente.

#### **Utilități:**

- se vor folosi rețelele, racordurile și bransamentele actuale de care beneficiază hala existentă. De la prelungirea acestor racorduri se va realiza dotarea tehnico edilitară a extinderii propuse.

Accesul atât pietonal cât și cu autovehicule se realizează din strada Recoltei, acest acces se va folosi și în continuare.

La amplasarea clădirii se vor respecta prevederile impuse de Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic Zonal „– str. Mureșeni – str. Recoltei – str. Cristești” aprobat prin HCL nr.273 din 29.07.2010 cât și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat.

În Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic General – Tîrgu Mureș au fost prevăzuți indicii urbanistici caracteristici pentru această zonă, procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare terenului (CUT). Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de POT max = conform PUZ, dar nu peste 50% iar coeficientul de utilizare a terenului CUT max = se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10mc/mp teren

## **4.2. Principii de compoziție, integrarea noilor construcții**

Amenajarea lotului și a zonei au în vedere prevederile Regulamentului Local de Urbanism întocmit pentru Planul Urbanistic Zonal, documentație avizată și aprobată de forurile competente.

Amplasamentul studiat se află în zona sud, sud-vestică a localității, fiind încadrată în subzona implantărilor IMM productive și de servicii a municipiului Tîrgu Mureș. Se află pe partea dreapta a străzii Recoltei în direcția dinspre strada Dezdrobirii spre strada Gheorghe Doja. Lotul are o suprafață de 10.050,00 mp. Terenul este integral proprietatea lui Kovacs Benedek Sandor și soția.

Amplasamentul studiat are lungime ce variază între 140,00 latura posterioară față de strada Recoltei respectiv 30,08m front la strada Recoltei. Laturile laterale variază între 45,75m la strada Cristești și 30,38m pe latura opusă.



Extinderea halei C2 se va amplasa în prelungirea corpului de clădire existentă și se va amplasa la 1,40m față de limita din nord și 4,40m față de limita estică a parcelei. Extinderea propusă va ocupa o suprafață de 226,80mp astfel hala C2 va avea suprafața construită de 924,16mp.

Extinderea propusă la fel ca și hala existentă va avea un singur nivel, **parter**. În spatele și pe partea laterală liberă a extinderii propuse se va amenaja ca zona verde pe toată lungimea halei C2.

Prin amenajarea lotului a zonelor verzi, la amplasarea extinderii propuse, s-a avut în vedere menținerea limitelor actuale de proprietate. Amenajarea zonei studiate, a fost întocmită în așa fel încât să se încadreze în zonă atât funcțional, cât și ca aspect. Extinderea propusă va respecta volumetria și concepția arhitecturală a zonei cu privire la clădirile industriale, hale, depozite.

Extinderea propusă se va executa în așa fel încât să respecte aliniamentul halelor, construcțiilor din zonă, astfel se propune o folosire mai eficientă a terenului, a lotului cea ce este o dorință a beneficiarului.

Regimul de înălțime a extinderii propuse va fi Parter menținând regimul de înălțime a halei existente aflat în imediata apropiere a extinderii propuse.

Toate propunerile din prezenta documentație s-au făcut în conformitate cu cerințele impuse de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr.273 din 29.07.2010 și condițiile prevăzute de Certificatul de Urbanism respectiv concluziile rezultate din situația existentă și posibilitățile oferite de amplasament.

Terenul liber, neocupat de construcții în viitor se va folosi ca zonă verde, amenajat pentru a crea un ambient mai plăcut în interiorul incintei studiate.

### **4.3. Organizarea circulației**

Amplasamentul studiat are deschidere pe strada Recoltei care face legătura dintre strada Gheorghe Doja și strada Dezdrobirii. Este un drum de deservire zonală cu o lățime în fața amplasamentului studiat de 7,00m, strada mai este prevăzută și cu trotuar pentru circulația pietonală de 3,50m în fața parcelei.

Pe această stradă se desfășoară o circulație locală, asigurând accesul la casele de locuit cât și la depozitele, halele existente în zonă. Pentru amplasamentul studiat accesul existent se va folosi și în viitor.

### **4.4. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocuparea terenului, coeficientul de utilizare a terenului)**

Aliniamentul propus respectă prevederile Regulamentului local de urbanism corelat cu situația actuală din teren. Acestea sunt criteriile care au stat la baza determinării aliniamentului propus, care respectă aliniamentul halei existente pe amplasamentul studiat în prelungirea căruia se va amplasa și propunerea din prezenta documentație.

Conform zonei, din care face parte amplasamentul înălțimea maximă admisă este parter, parter cu un nivel, în conformitate cu prevederile, impunerile studiilor

de specialitate (studiu geotehnic). Prin prezenta documentație se propune ca extinderea prevăzută să aibă regimul de înălțime **Parter**.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Procentul de utilizare a terenului POT, exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat. POT permis stabilit prin Planul Urbanistic Zonal este de maxim 50%.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT, exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. CUT maxim permis prin Planul Urbanistic Zonal nu va depășească 10mc/mp teren.

Propunerile Planului Urbanistic de Detaliu respectă aceste prescripții, indicii urbanistici prevăzuți din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ avizat, și condițiile prevăzute prin Certificatului de Urbanism emis de Primăria municipiului Târgu Mureș.

Pentru lotul situat în strada Recoltei nr.17A, în proprietatea lui Kovacs Benedek sandor și soția, identificat cu Extras de Carte funciară numărul 126466 provenit din conversia de pe hârtie a Cărții Funciare nr.90384/N având număr cadastral, topografic 126466 vom obține următoarele date tehnice.

<b>POT maxim permis</b>	<b>50,00%</b>	<b>POT realizat</b>	<b>37,57%</b>
<b>CUT maxim permis</b>	<b>10mc/mp</b>	<b>CUT realizat</b>	<b>0,44</b>

#### **4.5. Asigurarea utilităților**

În imediata apropiere a amplasamentului studiat, pe strada Recoltei regăsim majoritatea rețelelor tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a unei clădiri industriale. Extinderea halei C2 propuse se va alimenta din prelungirea acestor rețele tehnico edilitare existente din stradă.

Astfel vom avea următoarele racorduri și branșamente:

**Alimentarea cu apă:** se va efectua racordarea extinderii proiectate la branșamentul existent, funcțional prezent în Hala C2.

**Canalizarea:** canalizarea se va realiza la conducta de canal unitar existent pe strada Recoltei, prin branșamentul existent la partea existentă a clădiri .

Pe marginea platformei pavate se propune a se executa un șanț de colectare a apelor pluviale, care se va goli într-un cămin de canalizare, care se va amplasa în interiorul parcelei iar aceasta se va lega la racordul la canalizare unitară existentă pe strada Recoltei.

**Alimentarea cu energie electrică:** se va executa subteran, racordat la branșamentul existent care alimentează hala C2. Aceasta este racordată la rețeaua stradală existentă pe strada Recoltei.

**Alimentarea cu gaze naturale:** se va realiza prin branșare la rețeaua de gaz metan de joasă presiune existentă în strada Recoltei, mai precis la branșamentul existent în corpul deja edificat de pe teren (hala C2).

Încălzirea încăperilor se va face prin centrala termică proprie, existentă.

Colectarea deșeurilor se va realiza ca și până acum de către întreprinderea de salubritate, conform contractului încheiat cu proprietari.

#### 4.6. Bilanț teritorial

Nr crt	Teritoriul aferent	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	3.549,55	35,31	3.776,35	37,57
2.	Alei pietruite, pavate	6.500,45	64,69	5.795,88	57,68
3.	Zone verzi	---	---	477,77	4,75
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>10.050,00</b>	<b>100,00</b>	<b>10.050,00</b>	<b>100,00</b>

Din bilanțul situației existente se poate observa că pe suprafața lotului studiat cele patru hale ocupă aproximativ un sfert din suprafața parcelei studiate. Extinderea propusă, ca ocupare a terenului nu va modifica prea mult acest procentaj. Prin prezenta documentație se va propune și amenajarea unor spații verzi astfel încât aspectul general al incintei să devină mai plăcut.

Prin prezentul proiect regimul tehnic al terenului se va modifica după cum urmează: 3776.35mp vor fi ocupate de cele patru hale și extinderea propusă, cea ce reprezintă 37,57% din totalul suprafeței studiate. Alea pietonală și platformele pavate propuse, vor ocupa o suprafață de 5795,88mp, reprezentând 57.68% din totalul terenului studiat. Zona verde propusă va ocupa în total 477,77mp adică 4,75% din amplasamentul studiat.

Terenul fiind proprietate privată, folosirea lui cât mai eficient este o necesitate. Din această cauză construirea și ocuparea cât mai judicioasă și economică a terenului liber cu extinderea propusă la Hala C2 este o cerință a beneficiarului. Astfel se va realiza o investiție care se va integra armonios în arhitectura zonei din care va face parte atât ca aspect cât și ca volumetrie, astfel contribuind la menținerea, ridicarea valorii imaginii arhitectural – urbanistice al acestei zone a municipiului Tîrgu Mureș.

## 5. CONCLUZII

Realizarea acestei investiții este o dorință a proprietarului, al deținătorului de teren. Beneficiarul intenționează extinderea halei C2 cu regim de înălțime Parter. Amenajările exterioare și existența utilităților în zona străzii Recoltei, a dotărilor tehnico-edilitare, ca energie electrică, gaze naturale, apă rece, canalizare vor asigura un nivel calitativ ridicat pentru desfășurarea în bune condiții a activităților din halele, incintei studiate.

Înainte de realizarea extinderii propuse, sau împreună cu acestea, se vor executa amenajările exterioare, sistematizarea verticală, lucrările tehnico-edilitare.

Documentația tehnică pentru această investiție, va fi autorizată de primăria municipiului Tîrgu Mureș și avizat de forurile competente.

Consiliul local, primăria municipiului trebuie să fie coordonatorii investițiilor în această zonă în concordanță cu prevederile legale existente.

### **Baza legală folosită la întocmirea PUD**

- Legea 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997). Ordonanța de urgență pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – 2008. Ordonanța nr. 839/12.10.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 289 din 2006 – pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 din 2001.
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 Ordonanță nr.27 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului 2008.
- PUG – Tîrgu Mureș avizat, elaborat de S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. București
- Legea nr. 33 – privind exproprierea pentru utilitate publică
- Legea nr. 453 – privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995
- Legea nr. 13/1974 și HG 36/1996
- Legea nr. 213/1998
- Ordin MLPAT 91/1991 și HG 360/2001 – pentru aprobarea RGU
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism
- 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).

Întocmit  
arh. Keresztes Géza