



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE CLADIRE ANEXA, GARAJ SI POARTA DE ACCES

Tirgu Mures

Str. M. Eminescu nr. 22

BENEFICIAR: EPARHIA REFORMATATA DIN ARDEAL, EPISCOPIA REFORMATATA - ORADEA

AMPLASAMENT: Str. M.Eminescu nr.22, mun. Tg.Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII : 02.2013

P.U.D. – CONSTRUIRE CLADIRE ANEXA, GARAJ SI POARTA DE ACCES

Beneficiar : EPARHIA REFORMATATA DIN ARDEAL, EPISCOPIA REFORMATATA - ORADEA
Str.Eminescu nr. 22, mun.Tg Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 02. 2013

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ARH. KONRAD ENIKO _____

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1622/25.09.2013.
5. CARTE FUNCIARA - C.F.nr. 124083 Tg Mures
6. RIDICARE TOPO VIZATA DE O.C.P.I.
7. COPIE CARTE IDENTITATE CSAKANY TIBERIU-NICOLAE
8. STUDIU GEOTEHNIC
9. MEMORIU GENERAL
10. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. AVIZE/ACORDURI

1. AVIZ C.T.U.A.T. nr. 7/140/08.11.2012
2. AVIZ S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
3. AVIZ DE AMPLASAMENT S.C. ELECTRICA S.A.
4. AVIZ E.ON GAZ DISTRIBUTIE S.A.
5. AVIZ ROMTELECOM
6. AVIZ INSPECTORAT PENTRU SITUATII DE URGENTA „HOREA”
7. NOTIFICARE DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA MURES

8. AVIZ PROTECTIA MEDIULUI
9. AVIZ ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC
10. SCRISOARE DE INTENTIE SEMNATA DE TOTI PROPRIETARII
11. ACORD AUTENTIFICAT AL PROPRIETARILOR IMOBILELOR VECINE
12. DOVADA AMPLASARII PE TERENUL STUDIAT A PANOULUI

III. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA – ORTO FOTO | A.01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.-TG.MURES | A.02 |
| 3. PLAN DE SITUATIE EXISTENT – PRIORITATI | A.03 |
| 4. PLAN DE REGLAMANTARI URBANISTICE –ZONIFICARE | A.04 |
| 5. PLAN DE REGLAMANTARI ECHIPARE EDILITARA | A.05 |
| 6. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A.06 |
| 7. STUDIU GEOTEHNIC | A.07 |
| 8. DESFASURATA LA STR. M. EMINESCU | A.08 |
| 9. DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA | A.09 |

P.U.D. – CONSTRUIRE CLADIRE ANEXA, GARAJ SI POARTA DE ACCES

Beneficiar : EPARHIA REFORMATATA DIN ARDEAL, EPISCOPIA REFORMATATA - ORADEA
Str.Eminescu nr. 22, mun.Tg Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 02. 2013

MEMORIU GENERAL

P.U.D. – Construire anexe, garaj si poarta de acces

1.INTRODUCERE :

Prezenta documentatie a fost initiata pentru asigurarea cadrului legal pentru construirea cladirii anexe a caminului de batrini, amplasata pe limita de proprietate a imobilului.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: P.U.D.- CONSTRUIRE ANEXE, GARAJ SI POARTA DE ACCES
Adresa: Str. M.Eminescu nr.22, mun.Tirgu Mures
Beneficiar: EPARHIA REFORMATATA DIN ARDEAL,
EPISCOPIA REFORMATATA ORADEA
Faza de proiectare: P.U.D.
Proiectant S.C. ARHITECTON S.R.L.
Arh. urb.KOVACS ANGELA
Data elaborarii: 02. 2013

1.2. OBIECTUL LUCRARIII :

Lucrarea solicita aprobarea derogarii de la Regulamentul Local de Urbanism in ceea ce priveste amplasarea fata de limita de proprietate laterala a unei cladiri cu functiunea de anexe si garaj. Regulamentul solicita o distanta de 3,0m iar propunerea din documentatia de fata este amplasarea pe limita de proprietate

2.INCADRARE IN LOCALIATATE

Zona studiata se afla in zona centrala a municipiului Tg.Mures, imobil de colt, front la starzile M.Eminescu si str. Marasti.

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE :

In planul Urbanistic General al mun. Tg.Mures, zona este denumita CP3 –zona centrala cuprinzind cladiri situate in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.

CP - Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală, coincidând în mare măsură cu Cartierul Centru, se situează în cea mai mare parte în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape dar conservând amprentele unei lungi evoluții istorice.

Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din municipiul Tirgu Mureș (atât cele înscrise în Lista monumentelor cât și cele propuse a fi înscrise) și este alcătuită din cele mai importante și reprezentative clădiri de cult, publice și foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni sau menținându-și integral sau parțial funcția de locuit. Toate acestea sunt însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri parazitare.

Valoare deosebită, datorată atât coerenței țesutului urban - vizibilă atât de pe parcursurile interioare cât și de pe înălțimile înconjurătoare, cât și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă atractivitate atât pentru turismul urban, cât și pentru investitorii importanți - datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin conversie funcțională, este cu totul deosebit, având șansa să se înscrie în zona centrală a ca o entitate bine definită și coerentă.

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 zona 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.

CP 3- Zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.**SECTIUNEA I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

- CP3**
- 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;
 - cuaruri 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;
- CP 3-** 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;

P.U.D. – CONSTRUIRE CLADIRE ANEXA, GARAJ SI POARTA DE ACCES

Beneficiar : EPARHIA REFORMATATA DIN ARDEAL, EPISCOPIA REFORMATATA - ORADEA
Str.Eminescu nr. 22, mun.Tg Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 02. 2013

(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 deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile; m 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 m construcții provizorii de orice natura; m 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 sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A LĂDIRILOR**ARTICOLUL 4.- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

CP3 - 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 egala 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;

P.U.D. – CONSTRUIRE CLADIRE ANEXA, GARAJ SI POARTA DE ACCES

Beneficiar : EPARHIA REFORMATATA DIN ARDEAL, EPISCOPIA REFORMATATA - ORADEA
Str.Eminescu nr. 22, mun.Tg Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 02. 2013

- 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.- AMPLAȘAREA 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 **30m²** 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 **30m²**. 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;

CP 3 - 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.

CP 3 - 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

CP3 - nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

CP 3 - staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

P.U.D. – CONSTRUIRE CLADIRE ANEXA, GARAJ SI POARTA DE ACCES

Beneficiar : EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL, EPISCOPIA REFORMATA - ORADEA
Str.Eminescu nr. 22, mun.Tg Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 02. 2013

- 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;

P.U.D. – CONSTRUIRE CLADIRE ANEXA, GARAJ SI POARTA DE ACCES

Beneficiar : EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL, EPISCOPIA REFORMATA - ORADEA
Str.Eminescu nr. 22, mun.Tg Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 02. 2013

- 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;
înelitorile 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;
- CP 3-** spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înnierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100m²;

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

P.U.D. – CONSTRUIRE CLADIRE ANEXA, GARAJ SI POARTA DE ACCES

Beneficiar : EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL, EPISCOPIA REFORMATA - ORADEA
Str.Eminescu nr. 22, mun.Tg Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 02. 2013

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; împrejuririle 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 împrejuririi;

CP 3 - se admite realizarea unor împrejuriri 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 - % m² AC / m² teren)

CP 3 - POT_{max}=50%;

- excepție de la POT_{max}=50% se face doar prin Plan Urbanistic *Zonal* și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat POT_{max}=70% și Piața Teatrului unde este recomandat un POT_{max}=30%;

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT -m² ADC / m² teren)

CP 3- CUT_{max}=1,5;

- excepție de la CUT maxim=1,5 se face doar prin Plan Urbanistic *Zonal* și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat CUT_{max}=3;

Pe imobil a fost autorizata construirea unui camin de batrini, aflat in executie, conform celor doua autorizatii obtinute :

- A.C. nr. 644/18.10.2010

- A.C. nr. 157/11.07.2012

De asemenea a fost autorizat si amplasat un post de transformare necesar functionarii caminului.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT

In incinta se construiesc etapa a doua a caminului de batrini. Pentru acesta au fost executate bransamente noi la apa, canal, gaz, electricitate. Pentru functionarea caminului a fost necesara amplasarea unui post electric de transformare.

De asemenea au fost facute masuratori topografice si studiu geotehnic pe amplasament.

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul analizat este delimitat la est de str. Marasti, la sud de str. M.Eminescu, la vest de proprietati private si la nord de gradinita nr.6.

Terenul este plat, imprejmuit pe toate laturile. Pe el este in curs de construire cladirea caminului de batrini, D+P+E+M. Aceasta delimiteaza frontul celor 2 strazi. Pentru largirea strazii Marasti, municipiul a cumparat o suprafata de teren iar cladirea a fost retrasa pentru a permite circulatia pe 2 benzi si trotuar pietonal.

P.U.D. – CONSTRUIRE CLADIRE ANEXA, GARAJ SI POARTA DE ACCES

Beneficiar : EPARHIA REFORMATATA DIN ARDEAL, EPISCOPIA REFORMATATA - ORADEA
Str.Eminescu nr. 22, mun.Tg Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 02. 2013

A fost amplasat un post de transformare la limita sud-vestica a imobilului, cu acces direct din str. M.Eminescu. Pentru amplasarea acestuia a fost demolat un tronson de gard, pe locul caruia se va amplasa a doua poarta de intrare in incinta.

3.1 REGIM JURIDIC :

Imobilul este evidentiat in C.F. nr. 124083/Targu Mures, nr.top. 68/2/2, 69/2, 70/2, nr.cad. 1006, teren intravilan cu o suprafata de 2455,00mp, proprietatea Eparhiei Reformate din Ardeal, Episcopia Reformata –Oradea.

Pe teren s-a aflat o constructie S+P, cu functiunea de gradinita speciala, actualmente demolata.

Pe acelasi teren s-a autorizat, in 2 etape, construirea unui camin de batrini. Suprafata construita a acestuia este de 852,77mp si cea desfasurata de 3422,41mp.

3.2 ANALIZA GEOTEHNICA :

Amplasamentul se incadreaza din punct de vedere geomorfologic in lunca majora a raului Mures, pe un teren cu suprafata orizontala, fara pericol de alunecare. In partea superioara a terenului sunt umpluturi de pamint cu sedimente de roci cu granulatie fina, argiloasa-prafoasa, aflate sub aluviunile grosiere ale raului : pietris-bolovanis cu nisip prafos. Stratul de argila marnoasa de sute de metri grosime, compacta, impermeabila, de culoare cenusie, se afla sub adincimea limitei inferioare a zonei de influenta geotehnica.

In sedimentele aluvionale de deasupra stratului de baza, se cantoneaza panza freatica de apa subterana. Adincimea nivelului hidrostatic este variabil, in functie de oreprecitatii, NH aflidu-se la adincime relativ mare.

In urma celor doua foraje si 2 santuri deschise executate in vederea determinarii stratificatiei terenului, s-a ajuns la concluziile urmatoare :

NH maxim = - 3,50m, NH minim = - 4,50m, fata de suprafata terenului.

In gropile de fundare nu apare apa subterana.

Talpile fundatiilor existente se afla la -1,40m, respectiv -1,70m fata de nivelul terenului.

Amplasamentul se incadreaza din punct de vedere al valorilor coeficientilor K_s , in zona seismica de calcul E, perioada de colt fiind $T_c = 0,4$ sec.

3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona este construita, cu edificate caracteristice urbane, executate in diferite perioade istorice.

Frontul stradal la str.M.Eminescu are limitrof locuinte parter, cu volum mare, structura in stare buna, in general din caramida, cu plansee mixte, beton si lemn si acoperis sarpanta.

Imobilul limitrof din str. Marasti este o gradinita, construita in anii 1970, P+2E, cu structura buna din caramida siplansee de beton armat, acoperis terasa.

Frontul de vis-a-vis pe str. M.Eminescu are locuinte P, P+1 sau P+1+M, in stare buna, cu acoperis sarpanta.

Pe imobilul studiat este in curs de construire o cladire cu D+P+1E+M, cu structura mixta din cadre de beton armat, zidarie de caramida, plansee din beton armat. Acoperisul este sarpanta lemn cu invelitoare tabla RUUKKI.

3.4 CAI DE COMUNICATII

Imobilul are acces auto din str. M.Eminescu si pietonal din strada Marasti.Ambele strazi au 2 benzi de circulatie si trotuare, asfaltate.

Pentru descongestionarea intersectiei strazi M.Eminescu cu str. Marasti, beneficiarul a retras cladirea noua si a vindut municipiului suprafata de teren necesara latirii strazii Marasti la 2 benzi si construirea unui trotuar pietonal linga aceasta.

3.5 ECHIPARE EDILITARA

Imobilul are bransamente de apa, canal, gaz metan, electricitate pentru functiunea actuala a cladirii.

P.U.D. – CONSTRUIRE CLADIRE ANEXA, GARAJ SI POARTA DE ACCES

Beneficiar : EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL, EPISCOPIA REFORMATA - ORADEA
Str.Eminescu nr. 22, mun.Tg Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 02. 2013

Beneficiarul a investit in extinderea retelei de electricitate si amplasarea unui post de transformare pentru functionarea la capacitatea finala a constructiei.

4 - PROPUNERI

4.1 ELEMENTE DE TEMA

Prezenta documentatie solicita derogarea de la Regulamentul Local de Urbanism, in ceea ce priveste amplasarea cladirii anexa pe limita de proprietate.

Solicitarea respecta prevederile regulamentului care recomanda alipirea cladirilor noi la calcanele existente.

4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI

Cladirea anexa se va alipi de calcanul locuintei existente la nr. 24 si va incadra corect echipamentul-container al postului de transformare amplasat recent.

Regimul de inaltime propus este parter, cu acoperis sarpanta, cu o imagine care va completa incinta in curs de formare.

Funciunile sunt garaje, depozit, anexe.

4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Pentru amplasarea postului de transformare a fost demolat un tronson din gardul din fier forjat amplasat pe soclu din beton. In locul acestuia se doreste montarea unei a doua porti auto de acces in curte. Poarta va relua modelul panourilor din fier forjat, pentru a avea coerenta imaginea stradala a incintei.

Incinta va fi organizata cu platforme de acces, parcuri ecologice, zone verzi.

4.4 REGIMUL JURIDIC, CIRCULATIA TERENURILOR

Cladirea caminului a fost retrasa de la frontul initial dat de cladirea initiala, demolata intre timp. Astfel s-a permis largirea str. Marasti si descongestionarea intersectiei cu str. Meminescu.

Portiunea de teren necesara largirii strazii a fost cumparata de municipiu si va fi domeniu public, dupa achitarea contravalorii convenite.

4.5 REGIM DE ALINIERE

Cladirea caminului este situata pe aliniamentul celor doua strazi. Cladirea anexa propusa este alipita de locuinta din str. M.Eminescu nr.24, pe limita de proprietate. Fata de strada, aceasta va fi situata la min. 3,0m, in spatele echipamentului postului de transformare.

4.6 REGIMUL DE INALTIME

Regimul maxim dat de cladirea caminului este de D+P+E+M, Cladirea anexa va avea parter cu acoperis sarpanta.

4.7 MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

Ocuparea terenului se inscrie in limitele coeficientilor urbanistici aprobati.

S. teren = 2455,00 mp

Ac. Existenta = 852,77 mp

Adc. Existenta = 3422,41 mp

Ac. Propusa = 150,00 mp

Adc. Propusa = 150,00 mp

Total Ac. = 1002,77 mp

Total Adc. = 3573,41 mp

P.O.T. max. Admis =50%, existent = 34,74%, rezultat = 40%

C.U.T. max. Admis = 1,5, existent = 1,39, rezultat = 1,45

Documentatia de fata arata ca indicatorii aprobati sunt respectati si doreste sa mentina maximele admise, adica P.O.T.max. =50%, C.U.T.max. =1,5.

4.8 PLANTATII

Incinta are arbori valorosi : platani si brazii care au fost poantati.

P.U.D. – CONSTRUIRE CLADIRE ANEXA, GARAJ SI POARTA DE ACCESBeneficiar : EPARHIA REFORMATATA DIN ARDEAL, EPISCOPIA REFORMATATA - ORADEA
Str.Eminescu nr. 22, mun.Tg Mures, jud. MuresFaza : P.U.D.
Data: 02. 2013

Se va amenaja o gradina cu iarba si ronduri de flori, bancute, pentru uzul pacientilor.

4.9 ECHIPARE EDILITARA

Imobilul are toate utilitatile necesare functionarii la capacitatea maxima a obiectivului final.

4.10 BILANT TERITORIAL

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Camin de batrini	0.0852	20.831	0.0852	20.831
2.	Anexe	-	-	0.0150	3.667
3.	Circulatie auto si pietonal	0.2533	61.932	0.2579	63.057
4.	Zone verzi	0.0692	16.920	0.0496	12.128
5.	Post trafo	0.0013	0.317	0.0013	0.317
	TOTAL	0.409	100 %	.0409	100 %

5.- CONCLUZII

Construirea cladirii anexa va completa incinta si va acoperii calcanul agresiv al cladirii de la nr.24.

Intocmit:
Arh. KOVACS ANGELA