



Str. Revolutie nr.22 , Tg Mures  
Tel/ fax . 0265-217822  
e-mail: arhitectonpro@yahoo.com

**PUD – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE  
- CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
Tirgu Mures  
str. Viile Dealul Mic f.nr.**

**BENEFICIAR:** NAGY HUNOR LASZLO si sotia NAGY AMALIA ANREIA

**AMPLASAMENT:** STR. VIILE DEALUL MIC F.NR., MUN. TIRGU MURES, JUD. MURES

**DATA ELABORARII:** 06.2016

## **LISTA DE SEMNATURI**

### **COORDONATOR URBANISM**

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

### **PROIECTANTI URBANISM**

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

ARH. KONRAD ENIKO \_\_\_\_\_

## **MEMORIU GENERAL**

**privind „P.U.D. – Stabilire reglementari urbanistice - Construire casa de locuit”, in Tg.Mures, str. Viile Dealul Mic f.nr., beneficiari Nagy Hunor Laszlo si sotia Nagy Amalia Andraia**

### **1. INTRODUCERE**

Prezenta documentatie a fost comandata pentru a se indeplini conditiile de autorizare a unei locuinte cu derogare de la prevederile Regulamentului General de Urbanism referitor la distantele edificatului fata de limitele laterale de proprietate.

#### **1.1. Date generale**

Denumirea lucrarii : **P.U.D.- Stabilire reglementari urbanistice - Construire casa de locuit**  
Amplasament : **str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Tg.Mures**  
Beneficiar : **Nagy Hunor Laszlo si sotia Nagy Amalia Andraia**  
Faza : **P.U.D.**  
Proiectant : **S.C.ARHITECTON S.R.L.**  
**Arh. Kovacs Angela**  
Data : **06. 2016**

#### **1.2. Obiectul lucrarii**

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta pe terenul reglementat de P.U.D.aprobat prin H.C.L.100/04.09.2008, amplasate la 2,0m fata de limitele laterale, cu derogare de la Regulamentul General de Urbanism.

## **2. INCADRARE IN LOCALITATE**

Amplasamentul este situat in intravilanul mun. Tg.Mures, in zona Viile Dealul Mic, front la str. Viile Dealul Mic. Terenul are o panta mica, ascendenta dinspre strada.

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

Amplasamentul a fost incadrat in P.U.G.- Tg.Mures in U.T.R. LV – subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, respectiv LV2 – subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilitate si echipare edilitara tehnica a intregului versant.

Deoarece reglementarile LV2 sunt restrictive iar zona avea utilitati, acces usor si pante rezonabile, a fost intocmita o documentatie de urbanism pentru mobilarea zonei in care se afla terenul studiat – P.U.D. str. Viile Dealul Mic f.nr. pentru lotizare teren si studiu de amplasament pentru construire locuinte unifamiliale, aprobata prin H.C.L.100/04.09.2008.

Aceasta documentatie modifica incadrarea urbanistica a amplasamentului de la LV2 la LV1 – subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate

<b>PUD – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT</b> Beneficiar : NAGY HUNOR LASZLO si sotia NAGY AMALIA ANDREIA Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Tirgu.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.D. Data: 06.2016
--	--------------------------------

redusa. Documentatia permite construirea pe loturi de la 350mp si modifica coeficientii urbanistici la cifre convenabile construirii in mediu urban.

Regulamentul aprobat prin H.C.L.100/2008 prevede urmatoarele :

## **LV - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți**

GENERALITATI - Caracterul Zonei : subzona se compune din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

LV1 – subzona locuințelor individuale, cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

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

**LV** - se admite funcțiunea de locuire.

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

**LV 1** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandata este P+1
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- se admite mansardarea cladirilor de maxim 60% din aria unui nivel curent.

**LV-** se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depaseasca 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250metri;

- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi

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

**LV-** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- 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 pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

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

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

- LV 1** - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0metri (225mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):
- parcela are suprafața minimă de 300mp și un front la stradă de minim 12,0m; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
  - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m.;

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

- LV** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0metri.

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

- LV** - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

- LV** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

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

- LV** - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,0metri.

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

- LV** - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0metri latime.

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

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

## **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**LV 1** - înălțimea maximă admisibilă la cornișe 7,0metri (P+1)

**LV** - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m. cu centrul pe linia cornișei;

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m.).

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

**LV** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

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

**LV** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- 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 vizibila a cablurilor CATV;

- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate

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

**LV** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;

- în zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

## **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**LV** - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m. și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**LV 1** - POT<sub>max</sub> = 40%

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

**LV 1** - pentru înălțimi P                      **CUT<sub>max</sub> = 0,3**  
- pentru înălțimi P+1+M                      **CUT<sub>max</sub>=0,8**

## **2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent**

Pentru amplasarea locuintei a fost obtinut Certificatul de Urbanism nr.2054/24.11.2015 pentru intocmire Plan Urbanistic de Detaliu.

Au fost obtinute avizele de amplasament de la toti furnizorii de utilitati.

- Apa, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Canalizare, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Energie electrica, conform aviz S.C. ELECTRICA DISTRIB. TRANS. SUD S.A.
- Telecomunicatii, conform aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMM. S.A.
- Gaze naturale, conform aviz E-ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

Amplasamentul este liber de constructii, cu o mica panta ascendenta de la strada.  
Accesul se face direct din str. Viile Dealul Mic.

### **3.1. Regim juridic**

Terenul este evidentiat in :

- C.F. 124059/Targu Mures, nr.cad.5360, teren intravilan in suprafata de 471,00mp, cu categorie de folosinta arabil.

Terenul este proprietatea lui NAGY AMALIA ANDREIA.

### **3.2. Analiza fondului construit existent**

Zona a fost reglementata pentru construirea de locuinte unifamiliale, pe loturi prestabilite, dezmembrate anterior.

Pe frontul adiacent amplasamentului studiat s-au materializat doua locuinte demisol, parter si mansarda. Acestea sunt recente, cu stare fizica foarte buna si cu toate utilitatile necesare functionarii.

Imaginea acestora este in general moderna, cu finisaje actuale: tencuieli clasice sau decorative, tamplarii de lemn sau P.V.C. cu geam termopan, invelitori tigla.

### **3.3. Analiza geotehnica**

Amplasamentul se afla pe formatiunea geomorfologica versant de deal, pe teren cu panta redusa, nepericuloasa din punct de vedere al stabilitatii.

Se recomanda sa nu fie create taluzuri inalte, paralele cu curbele de nivel si eliminarea/canalizarea in mod instantaneu a apei meteorice de pe suprafata amplasamentului.

In zona constructiilor apar roci de origine deluviala/proluviala, cu granulatie fina – argile prafoase – nisipoase – alcatuite din amestecul in diferite procente ale fractiunilor granulometrice argila, praf si nisip.

Stratul de baza este argila marnoasa cenusie, supraconsolidata, suprafata acestuia aflindu-se sub adincimea limitei inferioare a zonei de influenta geotehnica a constructiei.

Apa subterana este prezenta ca „pinza freatica”. Oglinda apei subterane se afla la adincimi variabile fata de suprafata terenului, in functie de ploi si conditiile hidrogeologice locale.

Geotehnic , nivelul hidrostatic al pinzei freatice se afla la adincime mare fata de nivelul terenului.

In urma forajului executat pe teren si a analizelor de laborator, a probelor de pamint a rezultat :

<b>PUD – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT</b> Beneficiar : NAGY HUNOR LASZLO si sotia NAGY AMALIA ANDREIA Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Tirgu.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.D. Data: 06.2016
--	--------------------------------

- la suprafata – sol vegetal negru, in grosime de 0,80m  
 - pana la talpa forajului – (4,50m), apare terenul bun de fundare : argila prafoasa galbuie – cafenie, plastic consistenta si argila prafoasa – nisipoasa, cafenie – cenusie.  
 Stratificatia terenului este uniforma. Nu apar roci cu caracteristici defavorabile.  
 Terenul de fundare este constituit din roci coezive cu urmatoarele caracteristici : indice de plasticitate – **Ip**, indicele de consistenta – **Ic**, indicele porilor – **e**.  
 Nivelul hidrostatic al panzei freatice nu a fost atins pana la talpa forajului. Apa subterana nu afecteaza conditiile de fundare.  
 $P_{conv} = 300 \text{ kPa}$ , conf. STAS 3300/2 – 85.  
 Adincimea maxima de inghet -0,80 – 0,90m.  
 Din punct de vedere seismic  $a_g = 0,12g$ ;  $T_c = 0,70\text{sec}$ .

### **3.4. Cai de comunicatii**

Terenul are acces din str. D.Cantemir prin str. Viile Dealul Mic. Aceasta are doua benzi, este asfaltata, cu acostamente si santuri pe cele doua laterale.  
 Accesul propriu –zis se face printr-un podet peste santul de scurgere ape pluviale.

### **3.5. Echipare edilitara**

Zona are toate utilitatile necesare functiunii de locuire : apa, canalizare, gaz metan, curent electric.

- 3.5.a. S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. comunica ca zona are retea de apa si canalizare menajera. Deasemenea zona este aprovizionata de o conducta de apa. Retelele sunt pozate sub strazile constituite, pe teren domeniu public.
- 3.5.b. S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A. comunica ca in zona amplasamentului studiat are in exploatare si gestiune linie electrica aeriana LEA de 20 kv in comun cu 0,4 kv.
- 3.5.c. E-ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A. comunica ca in zona exista retele de distributie gaze naturale de presiune redusa OL O 2", subteran. Reteaua urmareste reseaua de drumuri existente.
- 3.5.d. SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA comunica ca pe amplasament nu are amplasate retele si echipamente de comunicatii electronice.

## **4. PROPUNERI**

### **4.1. Elemente de tema**

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta pe terenul descris mai sus, completand frontul stradal existent.

### **4.2. Descrierea solutiei**

Se propune mobilarea terenului cu o locuinta amplasata la 2,0m fata de limitele laterale.  
 Locuinta va avea doar parter .  
 Partiu va cuprinde : living – room, doua dormitoare, doua bai, bucatarie, hol acces, zona tehnica, terase.  
 Suprafetele desfasurate si construite se vor incadra in coeficientii urbanistici aprobati.  
 Imaginea cladirii va fi moderna, simpla.  
 Finisajele exterioare vor fi tencuieli decorative, tigla ceramica, tamplarii de P.V.C. cu geam termopan.



#### **4.3. Organizarea circulatiei**

Accesul se face din str. Viile Delul Mic, peste podetul existent. Nu sunt necesare masuri de modificare a prospectului stradal existent.

#### **4.4. Regim juridic si circulatia terenului**

Terenul pentru locuinta este proprietate beneficiarului. Nu sunt necesare schimburi de proprietate.

#### **4.5. Regimul de aliniere, distanta intre cladiri, limite**

Documentatiile de Urbanism aprobate lasa aliniamentul la stradal variat, cu edificatele asezate spre zona posterioara a loturilor. Acesta nu a fost respectat de constructiile existente, care au fost asezate aproape de strada.

Aliniamentul propus este de 4,0m, respectand regulamentul scris al documentatiei.

Fata de limitele laterale ale terenului, se solicita o derogare de la prevederile R.G.U. si ale documentatiilor de urbanism aprobate, anume amplasarea la 2,0m.

#### **4.6. Regimul de inaltime**

Se propune o constructie parter, cu acoperis sarpanta si invelitoare tigla.

#### **4.7. Modul de utilizare a terenului**

Se vor respecta indicatorii urbanistici aprobati pentru zona, anume :

P.O.T.max. 40%

C.U.T.max. 0,3 - pentru parter.

#### **4.8. Plantatii**

Curtea va fi amenajata ca o gradina, cu arbori si arbusti decorativi. Se vor taluza zonele in panta, fara a afecta vecinii sau scurgerile apelor pluviale la acestia.

#### **4.9. Echipare edilitara**

Zona are toate utilitatile necesare functiunii de locuire :

- Apa, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Canalizare, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Energie electrica, conform aviz S.C. ELECTRICA DISTRIB. TRANS. SUD S.A.
- Gaze naturale, conform aviz E-ON DISTRIBUTIE RAMANIA S.A.

Se vor face bransamente la acestea in momentul construirii.

Pentru racordarea cladirii propuse la utilitatile existente in zona se vor intocmi proiecte de specialitati pentru fiecare in parte. Acestea vor respecta legislatia si normativele in vigoare. In plansa A.07 – Plan reglementari edilitare sunt trasate propunerile de racordari la utilitati.

Toate retelele propuse sunt amplasate sub carosabil sau pe zonele de acostament ale strazii.

**4.10. Bilant teritorial****BILANT TERITORIAL PE TEREN BENEFICIARI**

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zona locuinte regim mic de inaltime	-	-	108,50	23,03
2.	Platforme pietonale	-	-	68,17	14,47
3.	Zona verde amenajata	-	-	294,33	62,50
4.	Zona cai de comunicatie rutiera si amen. af.	-	-	-	-
5.	Teren arabil	471,0	100	-	-
	<b>TOTAL</b>	<b>471,0</b>	<b>100%</b>	<b>471,0</b>	<b>100%</b>

**5. CONCLUZII**

Solicitarea de amplasament a locuintei cu derogare de la prevederile privind distanta fata de limitele laterale, de la 3,0m la 2,0m, nu afecteaza urbanistic zona.

Frontul stradal va fi competat cu edificatul propus, continuind tendinta de urbanizare cu functiunea de locuinta a zonei.

Intocmit :  
Arh. KOVACS ANGELA