

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Str. Voinicenilor nr. 103/A, mun. Târgu Mureș, jud. Mureș



ARHITECTON

BENEFICIAR: MUREȘAN ANGELA MINERVA

AMPLASAMENT: Str. Voinicenilor nr. 103/A, Târgu Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 07.2020

MEMORIU TEHNIC

Privind Construirea unei locuințe unifamiliale, în zona din str. Voinicenilor nr. 103/A, beneficiar Mureșan Angela Minerva.

1. DATE GENERALE :

Denumire lucrare:	Construire locuințe unifamiliale
Amplasament:	Str. Voinicenilor nr. 103/A, mun. Târgu Mureș, jud. Mureș
Beneficiar:	Mureșan Angela Minerva
Faza proiectare:	Aviz C.T.A.T.U.
Proiectant general:	S.C. ARHITECTON S.R.L. Str. Revoluției nr. 22, Târgu-Mureș, jud. Mureș
Data elaborării:	07.2020

2. REGIM JURIDIC

Imobilul este evidențiat în **C.F. nr. 140088/Tg.Mureș**, teren intravilan, arabil in suprafață de 1108 mp, proprietatea lui Mureșan Angela Minerva, conform C.V.C. cu încheierea nr. 867/07.07.2020.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul este situat în zona cartierului Unirii, cu acces din strada Verde. Este lipsit de construcții, fără denivelări; limitrof sunt construite locuințe unifamiliale cu regim de înălțime de D+P+M.

Strada Verde are toate utilitățile necesare construirii – apă, canalizare menajeră, gaz metan, electrice.

4. PROPUNERI

Zona este studiată în P.U.Z. cartierul Unirii, încadrată urbanistic în U.T.R.

L2z – Locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, cu subzona

L2Cz – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruit sau covor) sau grupate (cuplate) situate în noile extinderi, cu interdicție de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z.

Regulamentul acestei zone este următorul:

L2z – Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1, 2 niveluri

L2cz – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi

L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI - zona este inclusă în zona L2 aferentă PUG

SECȚIUNEA I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2z Sunt admise următoarele funcțiuni

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2z se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfsășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAdc și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 metri;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

L2cz realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2z se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare 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 întreținere auto;
- lucrări de terasamente de natură 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 împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L2z se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcela pe colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*conform Regulamentului General de Urbanism

2. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2cz în toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

L2cz în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

L2cz în regim continuu clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale 16 parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.

L2cz retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L2z distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2z parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2z staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2z înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri);

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2z clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2z toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă 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 CATV.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2z 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 înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- 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 plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor.

Art.14 – ÎMPREJMUIRI

L2z împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 metri.

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2z POT maxim = 35%

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

- L2z** pentru înălțimi P+1 CUT max = 0,6
pentru înălțimi P+2 CUT max = 0,9

Beneficiara dorește construirea unei locuințe unifamiliale, care se încadrează în prezentul P.U.Z. aprobat.

Accesul se va face direct din prelungirea străzii Verde.

Clădirile se vor încadra în arhitectura zonei, vor fi bransate la utilitățile existente pe strada Verde.

Deoarece zona este încadrată cu interdicție de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism și solicită eliberarea unui certificat de urbanism pentru întocmirea P.U.D.

5. DATE TEHNICE

- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| • Suprafața teren | 1108 mp |
| • Aria construită propusă | 350 mp |
| • Aria desfașurată propusă | 600 mp |
| • POT max admis | 35% |
| • POT propus | 35% |
| • CUT max admis | la P+1 – 0.6
La P+2 – 0.9 |
| • CUT propus | 0.6 |
| • Regim de înălțime propus | D+P+M |

Întocmit:
Arh. Kovács Angela