

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- ◆ Denumirea lucrării: **PUZ - CONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT D+P+M, str.Subpădure nr. 7/A - Tg.Mureș**
- ◆ Proiectant: SC TEKTURA SRL - Târgu Mureș
- ◆ Beneficiar: TOMA SERGIU CIPRIAN
- ◆ Data elaborării: trimestrul II. 2010.

1.2. Obiectul lucrării

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de sud-est a municipiului în zona rezidențială situată în vecinătatea cartierului T.Vladimirescu, zona fiind cunoscută și sub denumirea de "*zona dealului Viilor*".

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic Zonal "*Zona rezidențială Cornești*" și detaliază o porțiune aferentă străzii Subpădure pentru care există suficiente elemente de identificare. În PUG Târgu-Mureș zona este identificată ca zona AA2 teren arabil, grădini, pășuni, fânațe, în intravilan.

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord frontul sudic al străzii Negoifului, spre sud și est căi de acces ce delimitează grădini ale caselor ce alcătuiesc frontul străzii Subpădure și Rămurele, spre est alte terenuri ce alcătuiesc frontul sudic al străzii Negoifului și frontul nordic al străzii Rămurele.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate ulterior), s-a stabilit pentru această zonă, amplasarea de case de vacanță și clădiri de locuit individuale, prin aceasta propunându-se extinderea zonei rezidențiale existente în condiții de densitate redusă și în prezervarea caracterului natural al zonei. Amplasamentul se situează din acest punct de vedere în zona LVV, iar din punct de vedere geologic în zona A - construibilă, cu măsuri de canalizare la suprafață a apei meteorice (parametrii stabiliți prinPUZ zona rezidențială Cornești).

Planul Urbanistic Zonal ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea unei parcele aferente străzii Subpădure, și analizează o zonă mai largă din vecinătate în scopul stabilirii indicatorilor realizați prin construcțiile existente.

În același timp propunerea prezentată detailează o etapă intermediară în rezolvarea planului urbanistic zonal al zonei rezidențiale Cornești, în scopul reglementării posibilităților de acces și echipare a zonei.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare ce vor conserva caracterul de zonă rezidențială și accesul spre polul de agrement reprezentat de Platoul Cornești și zona de dotări a cartierului T.Vladimirescu.

Construcția propusă prin acest P.U.Z. este o locuință individuală și dotări ale acesteia (garaj, parcare, alee de acces).

Parcela studiată este proprietate particulară a unei persoane fizice.

Conform avizelor de la furnizori în zonă sunt rețele tehnico-edilitare stradale, aferente străzii Subpădure.

Baza topografică sc.1:500 s-a obținut de la Primăria Tg.Mureș și beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren pentru identificare și dezmembrare.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În cadrul Planului Urbanistic General și a studiilor succesive acestuia s-au stabilit pentru aceasta zonă un caracter preponderent rezidențial pentru case de vacanță și locuințe individuale. Astfel zona își păstrează vocația de zonă preponderent naturală predefinită de situația reliefului și a geologiei.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG - etapa II au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiată.

În studiul efectuat ulterior acestuia, Planul Urbanistic Zonal - zona rezidențială Cornești, terenul în studiu s-a definit ca subzona LVV subzona caselor de vacanță.

Planul urbanistic zonal întocmit în cadrul acestei documentații analizează o porțiune mai largă din zona descrisă în scopul evidentierii regimului de construire aprobat în ultimii ani și propunerii pe parcela studiată de indicatori de ocupare corelați, pentru omogenitatea conceptului.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat la nord de traseul străzii Negoifului, spre sud și est de traseul străzii Subpădure și spre vest de alte anexe și loturi particulare și de terenuri aparținând domeniului privat cu front spre străzile Negoifului și Rămurele.

Întreaga zonă este denivelată, având o pantă generală de cca 15% pe direcția nord-est - sud-vest.

3.1. Regimul juridic al terenului este specificat în planșa 4 și cuprinde – terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice delimitate de terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public de interes municipal.

Teritoriul studiat are o suprafață de cca 14800 mp. din care 535,00 mp. în proprietatea privată a beneficiarului.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire s-au întocmit studii geotehnice pentru întreaga zonă, executându-se foraje și studii de stabilitate.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului, arată o structură a straturilor, configurată astfel:

- ◆ strat vegetal
- ◆ straturi argilă prăfoasă cafenie-plastic vârtoasă
- ◆ argilă prăfoasă cafenie, gălbuie tare cu concrețiuni calcaroase.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona A-zona construibilă cu măsuri de canalizare la suprafața apei meteorice fără probleme speciale.

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane (nivel mediu cca 3,5 m).

Zona se găsește la distanța mică față de inflexiunea schimbării de direcție a pantei generale (din direcția est-vest aferentă dealului Viilor, cu direcția nord-sud aferentă străzii Ana Ipătescu).

3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare relativ neregulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate paralel cu curbele de nivel ale terenului, parcelarul mai uniform fiind cel aferent zonei adiacente străzii Subpădure.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant neconstruit (grădini, grădini de zarzavat). Construcțiile existente alcătuiesc în majoritate frontul discontinuu al străzii Subpădurii și sunt parter și mansardă, în general în stare bună sau mediocră.

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă este relativ redusă. Strada Subpădurii este o stradă relativ scurtă și cu profil nedefinitivat, dar cu ampriză generoasă (cca 10 m).

Strada Subpădurii se leagă cu str.Rămurele și cu str.Negoifului, traseul ei necesitând corecții de profil și amenajarea zonelor de intersecții.

Deasemenea există între tramele acestor străzi o rețea de drumuri de acces, locală, ale căror profile transversale și longitudinale trebuiesc corectate în scopul asigurării unor accese facile pe laturile deservite.

3.5. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o bună echipare tehnico-edilitară, pe strada Subpădure există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare menajeră.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării noului consumator la rețele existente în zonă cu condițiile stabilite de gestionarii de utilități.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prevederile studiului propun schimbarea pentru zona studiată a UTR din AA2 (LVV) în UTR - LV1z subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime D+P+M situate pe versanți slab construiți. Se propune mobilarea uneia dintre parcele existente cu o locuință individuală cu lot aferent.

În zonă parcelarea s-a constituit spontan pe baza liberei circulații a terenurilor, regimul constructibilității parcelelor impunând, însă pe viitor, unele corelații prin servituți de trecere sau schimburi de teren care să asigure continuitatea traseelor propuse prin schema generală a circulației în studiile precedente.

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării unei parcele existente cu o locuință individuală cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității, ale prevederilor PUG et II ale prevederilor PUZ-zona rezidențială Cornești.

Noua construcție se va amplasa restras cca 5 m de la aliniamentul stradal și va respecta condițiile de ocupare a terenului stabilite prin planșa de reglementări, conform analizei globale făcute pe zona studiată.

4.3. Organizarea circulației

Parcela propusă se înscrie în general în condițiile de construibilitate stabilite prin PUZ (având acces direct din str.Subpădure), derogările de la Regulament PUZ cornești s-au stabilit pe baza analizei parcelarului și condițiilor de construibilitate aplicate pe parcelele din zona de studiu.

În afara de aceasta pe parcela studiată va exista posibilitatea accesului carosabil în scopul asigurării a cel puțin unui loc de parcare.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 85% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor subpădure, Negoifului și Rămurele).

Pentru zona în cauză constituirea în viitor a rețelei de căi de acces precum și a rețelelor de echipare tehnico-edilitară (după obținerea avizelor de la organele interesate și efectuarea de studii de specialitate pentru echipare) va necesita efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public prin schimb sau alte variante), modul de gestionare a acestor parcele fiind ales de Primăria municipiului.

În studiul propus pentru parcela identificată nu sunt necesare schimburi de teren.

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context reprezintă un element urbanistic determinant; poziția noii case este stabilită pe planșa de reglementări.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva caracterul de "grădini" și ambianța preponderent naturală, s-a

prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT (25%, 0,5).

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă de 5,5 m, pentru funcțiunea de locuire se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zona studiată și asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros lăsând loc relațiilor vizuale și unei însoviri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT limitat la 25% pentru locuințe.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 25% și cu un CUT de 0,5, propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al conservării caracterului natural al zonei.

Acești indicatori urbanistici se regasesc și în analiza construcțiilor realizate pe parcelele învecinate în raport cu suprafața acestora.

4.8. Plantații

Zona face parte din fosta "zonă de grădini a municipiului" prin plantațiile propuse urmărindu-se prezervarea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului individual acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirea va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare, la rețeaua de alimentare cu apă și la rețeaua de canalizare existentă în zonă. În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în strada Subpădure, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

4.10. Bilanț teritorial

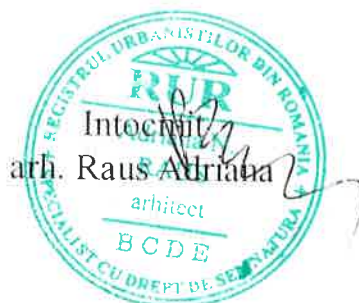
4.10.1. Zonificarea funcțională

	<i>Teritoriul aferent</i>	<i>Existent mp.</i>	<i>Existent %</i>	<i>Propus mp.</i>	<i>Propus %</i>
1.	Locuințe și funcțiuni complementare	---	--	150,00	28,04
2.	Căi de comunicații rutiere	---	--	35,00	6,54
3.	Spații verzi amenajate	---	--	18,00	3,36
4.	Alte zone teren neconstruit	535,00	100,00	232,00	43,36
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ		535,00	100,00	535,00	100,00

5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonelor rezidențial în cadrul municipiului Tg.Mureș, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

Pentru zona de sud-vest a municipiului Tg.Mureș acest proces este în plină desfășurare, instrumentele tehnice cele mai adecvate constituind din acest punct de vedere studiile zonale de circulație și echipare, precum și Planul Urbanistic General.



REGULAMENT

afereant PLAN URBANISTIC ZONAL – CONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT D+P+M STR SUBPADURE NR 7/A
TÂRGU-MUREȘ, JUD. MUREȘ

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșele A/1, A/2, A/3, A/4, A/5.

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare din subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA 1 ⇒ Utilizare funcțională

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiții

Articolul 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA II ⇒ Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale
parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară

Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi.

LVz - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slabi construiți

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV1z - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate foarte redusă.

**SECȚIUNEA I
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Art.1 - Utilizări admise

LV1z - se admite funcțiunea de locuire

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

LV1z • locuințe individuale cu regim de construire izolat cu D+ P+M cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slabi construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0 m**;
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandată este D+P+M (pentru utilizarea pantei terenului);
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV1z • se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent.

Art.3 - Utilizări interzise

LV1z • 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 poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole 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 subzistență;
- depozitarea en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

LV1z - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 12,0 x 12,0 m (**144 mp**) și de limitarea mineralizării cu construcții a parcelei la maxim 10% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuință încă circa **80 mp.** pentru garaj, trotuare de gardă, acces, curte pavată);

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim **12,0 metri**;
- adâncimea parcelei este egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0 metri**.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

LV1z - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **5,0 metri**.

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posteroare ale parcelelor

LV1z - 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 **3,0 metri**; pentru alt tip de amplasare se va obține acceptul legalizat al vecinilor;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LV1z - 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 **5,0 metri**;

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

LV1z - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă 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 **6,0** metri.

Art.8 - Circulații și accese

LV1z - 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 **3,0** metri lățime.

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

LV1z - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în fața circulațiilor publice.

Art.10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

LV1z - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **9,0** m cu centrul pe linia mediana;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);
LV1z - înălțimea maximă admisibilă la cornișe **5.5** m (P+M);

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

LV1z - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile 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.

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

LV1z - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate, dacă natura terenului o cere.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

LV1z - 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;
- în zonele de versanși se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

Art.14 - Împrejmuiri

LV1z - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** m și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

LV1z - $POT_{\text{maxim}} = 25\%$

Art.16 - Procent maxim de utilizare a terenului (CUT)

LV1z - $CUT_{\text{maxim}} = 0,5$.