

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRUDUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- ◆ Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal
- ◆ Construire casă de locuit S+P+1,
str.Prutului F.N. – Târgu-Mureș
- ◆ Proiectant: SC TEKTURA SRL - Târgu Mureș
- ◆ Data elaborării: trimestrul II. 2009.

1.2. Obiectul lucrării

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de vest a municipiului Târgu-Mureș, în vecinătatea funcțiunilor majore de producție, zona fiind amplasată la nord de cartierul Mureșeni.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General și detaliază o porțiune aferentă străzii Prutului pentru care există suficiente elemente de identificare. În PUG zona este identificată ca zona AI2c, zona activităților productive și de servicii, subzona AI2c - subzona parcului de activități.

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 spre sud, est și vest sunt alte parcele proprietate privată cuprinse între str.Prutului și str.Depozitului. Spre nord amplasamentul este delimitat de str.Prutului din care parcela are acces.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate concomitent), s-a stabilit pentru această zonă utilizările următoare admise:

- **zona D - subzona parcului de activități AI2c;**

se admit: activități productive bazate pe tehnologii de vârf, nepoluante, servicii de intermediere, ambalare, reparații, cercetare industrială, locuințe strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor zonei;

se interzice orice activități care nu corespund caracterului zonei și prin acesta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați, activități productive poluante, depozitare en-gros, depozitare de materiale re folosibile și deșeuri urbane.

Prin PUZ se propune schimbarea UTR AI2c în LM (structură mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și servicii compatibile cu locuirea.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str Prutului.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzii ce deservește zonele din vecinătate.

Planul Urbanistic Zonal ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea unei parcele aferente străzii Prutului.

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

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 Prutului.

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 în alte studii desfășurate concomitent s-au stabilit pentru aceasta zonă - subzona parcului de activități AI2c - se admit activități productive bazate pe tehnologii de vârf, nepoluante, de intermediere, ambalare, reparații, cercetare industrială.

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 ocupa zona studiată, prevederi generale ale zonei "D" particularizată în subzone AI2c în LM (subzonă mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și servicii compatibile cu locuirea).

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat la nord de traseul străzii Prutului, spre sud, de limita proprietății Administrației Serelor, est și spre vest de alte anexe și loturi particulare și de terenuri aparținând domeniului privat.

Întreaga zonă este pe un teren cu suprafața orizontală, unde nu există pericol de producerea lucrărilor de teren denivelată, având o pantă generală de cca 5% pe direcția nord-sud.

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 22.250,00 mp. din care 1.500,00 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:

- ◆ umplutură de pământ cu pietriș și sol vegetal negru 0,80 m grosime;
- ◆ nisip fin mijlociu argilos-prăfos, cafeniu;
- ◆ pietriș cu nisip.

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

Nivelul hidrostatic mediu al pânzei freatice se află la $-3,20$ m adâncime față de suprafața terenului.

Conform datelor existente din zonă, apa subterană nu este agresivă față de betoanele obișnuite din fundații.

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 Prutului.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant neconstruit (grădini, grădini de zarzavat). Construcțiile existente alcătuiesc în majoritate frontul discontinuu al străzii Prutului 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 Prutului este o stradă relativ lungă și cu profil nedefinitivat, dar cu ampriză generoasă (cca 10 m).

Strada Prutului se leagă cu str. Pionerilor, 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 echipare tehnico-edilitară, în curs de constituire, pe strada Prutului există rețele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelelor existente și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă, urmărindu-se completarea traseelor de canalizare propuse în zonă.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prin PUZ se propune schimbarea UTR din AI2c în LM (subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și servicii compatibile cu locuirea.

Prevederile studiului propun 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 uneia dintre parcelele 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.

Noua construcție se va amplasa restras cca 10 m de la aliniamentul stradal și va respecta împreună cu cea menținută condițiile de ocupare a terenului stabilite prin planșa de reglementări.

4.3. Organizarea circulației

Parcela propusă se înscrie în general în condițiile de construibilitate stabilite prin PUZ (având acces direct din str.Prutului)

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

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 73,8% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora.

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 în raport cu clădirile existente fiind cea stabilită pe planșa de reglementări.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă de 4,0 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 însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT limitat la 50% pentru locuințe.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 50% și cu un CUT de **0,75** propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al conservării caracterului propus prin PUZ.

4.8. Plantații

Zona face parte din zona cu deficit de spații verzi 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

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitare bună, în curs de modernizare pe str.Prutului există rețele de alimentare cu apă-canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Clădirea propusă modifică capacitatea bransamentelor și racordurilor existente și se vor rezolva în funcție de avizele gestioanrilor 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 de vacanță, locuințe și funcțiuni complementare	745,00	3,35	125,00	0,56
2.	Spații verzi amenajate	--	--	2610,00	11,73
3.	Spații pietonale	625,00	2,80	625,00	1,80
4.	Circulații carosabile, parcaje	1750,00	7,87	1750,00	7,87
5.	Alte zone teren neconstruit	19130,00	85,98	17140,00	77,04
	TOTAL GENERAL	22250,00	100,00	22250,00	100,00

5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonelor cu profil mixt 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 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.

Intocmit
arh. Raus Adriana



REGULAMENT

afărent: **PLAN URBANISTIC ZONAL - CASE DE LOCUIT S+P+M
STR.PRUTULUI F.N.-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
posteroare 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.

LM - Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Subzona are o singură unitate teritorială de referință (LM).

Pentru noile zone rezidențiale situate în extinderea intravilanului, ca și în zonele ce urmează a fi restructurate în cartierul Mureșeni se vor realiza Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- activitățile productive să fie integrate într-o pondere de maxim **30%-40%** în ansamblul zonei și cadrul oricărei operațiuni urbanistice;
- realizarea locuințelor cu partiu special incluzând spații pentru profesii liberale;
- în cazul clădirilor izolate și grupate se recomandă să se adopte și tipul de două locuințe separate - una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare;
- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire astfel:
 - ▷ **în zona de luncă** construcții în regim grupat sau izolat; conformate în plan a raportului lungime/lățime = $1/2 \div 1/3$;
 - ▷ **în zona de versanți** construcții în regim izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime cât mai aproape de 1/1.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

LM - sunt admise următoarele funcțiuni:

- ▷ locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat;
- ▷ echipamente publice de nivel rezidențial;
- ▷ lăcașuri de cult.

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

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

- se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **500 mpADC** și să nu genereze transporturi grele;
- 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 terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Art.3 - Utilizări interzise

L2 + L 2P - se interzice următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care 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 deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitarea en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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)

LM - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

<i>Regimul de construire</i>	<i>Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*</i>		<i>Dimensiune minimă în alte zone</i>	
	<i>suprafața (mp)</i>	<i>front (m)</i>	<i>suprafața (mp)</i>	<i>front (m)</i>
Grupat	200	12	250	14
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de 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

LM - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi cu categoria III și **5,0** metri străzi de categoria II și I;

- 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

LM - *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;

- **în regim grupat** 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 cornișă 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.

LM - 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;

LM - în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazuri unor anexe și garaje.

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

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

Art.8 - Circulații și accese

LM - 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

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

Art.10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

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

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

- LM
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor și garajelor și anexelor.

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

- LM
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - la clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie 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

- LM
- 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 la stabilizarea terenurilor.

Art.14 - Împrejmuiri

- LM
- împrejmuirile 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 de gard viu;
 - gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim **2,20** metri.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LM - POT_{maxim} = **50%**

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

- LM
- pentru înălțimi P+1 CUT_{max} = **0,75**
 - pentru înălțimi P+2 CUT_{max} = **1,0**
 - pentru activitățile productive se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului
CUT_{volumetric max} = **4 mc/1 mp. teren.**

