

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STUDIU DE AMPLASAMENT ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT P+M
mun. Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja nr. 191/E
jud. Mureş

Beneficiar:

Zudor György
mun. Tîrgu Mureş, str. Hunedoara nr.4, jud. Mureş

Proiectant:

S.C. ARHIEDIL S.R.L.
strada Cutezanţei nr.26, mun. Tîrgu Mureş

Data elaborării:

2012

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu este documentaţia prin care se stabileşte utilizarea raţională a terenurilor în corelare cu funcţiunile urbanistice prevăzute prin Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal, explicând şi detalînd conţinutul acestor documentaţii, sub forma de prescripţii şi recomandări, corelate cu condiţionările din Certificatul de Urbanism, în vederea urmării şi aplicării lor.

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentaţia prin care se asigura condiţiile de amplasare, dimensionare, conformare şi servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcţiunea predominantă şi vecinătăţile imediate.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este elaborarea soluţiei urbanistice pentru: ***STUDIU DE AMPLASAMENT ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT*** cu regim de înălţime **Parter + Mansardă**.

Astfel noua clădire se va compune din următoarele funcţiuni:

Parter: hol de intrare, sufragerie, baie, loc pentru bucătărie, cămară de alimente, loc pentru C.T., dressing și casa scării

Mansardă: 2 camere, o baie, dressing, balcon și casa scării

Se mai propune amenajarea unei **pergole** care să facă legătura între casa de locuit existentă și cea propusă

Lucrarea întocmită conform cadrului conținut, elaborat de către MLPAT indicativ GM 009 – 2000, în fază de plan urbanistic de detaliu, are ca scop obținerea aprobării de la Consiliul Local al municipiului Tîrgu Mureș, stabilire retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, în vederea construirii unei case de locuit P+M..

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru trecerea la o fază nouă elaborarea documentației tehnico economice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire, pentru obiectivul propus.

Amplasamentul lucrării este situat pe strada Gheorghe Doja nr. 191/E, municipiul Tîrgu Mureș, județul Mureș.

Terenul se află în intravilanul localității Tîrgu Mureș, și este teren edificat cu o casă de locuit cu regim de înălțime Parter, în rest fiind teren folosit ca grădină. Terenul este proprietatea privată a lui Zudor Gyorgy și are accesul asigurat din strada Gheorghe Doja.

Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenului destinat construirii obiectivului, precum și stabilirea condițiilor de utilizare.

Este foarte importantă utilizarea rațională a terenului, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

În zona studiată se cumulează în principal efectele Legii nr. 50/1991, completată și republicată în 1997, 2002 și 2008 privind autorizarea executării construcțiilor și în conformitate cu ordinul 839/12.10.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 și prevederile Planului Urbanistic General.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Proprietatea studiată de această lucrare are o suprafață de 1169,00mp se află în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, județul Mureș, în partea sud, sud-estică a localității, și are deschidere pe Strada Gheorghe Doja.

La elaborarea prezentei documentații s-au respectat prevederile, Certificatului de Urbanism nr. 862 din 21.05.2012, eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș cât și prevederile, PUG Tîrgu Mureș. În Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Tîrgu Mureș elaborat de S.C. ARHITEXT INTELISOFT București, pentru această zonă sunt prevăzute următoarele: POT max = 50%; CUT max = se va păstra un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10mc/mp teren. Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front la stradă de

categoria III-a de 6,00m, se menține neschimbată funcțiunea dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 4,0m; față de limitele laterale și cele posterioare ale parcelelor se vor respecta distanțele minime egale cu jumătatea din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00m. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. Regimul de înălțime pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente. Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate (unde sunt clădiri de locuit).

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este primul pas în vederea stabilirii tipului de ocupare a terenului, opțiunea pentru realizarea unei construcții, compatibilă cu funcțiunile urbane din această zonă, conform Planului Urbanistic General corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism numărul 862 din 21.05.2012, eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș.

Concomitent cu această documentație s-a întocmit studiul geotehnic. Aceasta stabilește stratificația terenului pe baza unui foraj efectuat, condițiile hidro-geologice și de fundare. În conformitate cu rezultatele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator în zona studiată, se pot concluziona următoarele aspecte principale privind condițiile de fundare locale:

Suprafața orizontală a terenului de fundare prezintă și asigură condiții optime de stabilitate pentru construcție din punct de vedere geomorfologic.

Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizici, conform cărora capacitatea lor portantă se poate estima prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300 /2-85.

În urma verificării de teren s-a constatat că primul strat bun de fundare este cel situat sub solul vegetal, format din argilă brun – gălbuie, plastic consistentă (stratul 2). Pe acest strat se poate funda, începând de la cota maximă de îngheț (-1,00m), aplicând la calculul terenului presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 270\text{kPa}$.

Ca tip de fundare este recomandat – fundația continuă rigidă.

Nivelul apei freatice fiind la -6,00 respectiv -7,00m de la nivelul terenului, permite executarea spațiilor de subsol, cu măsuri curente de hidroizolații.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică, cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,12g$, pentru cutremure având nivelul mediu de recurență, $IMR = 100\text{ani}$, cu perioadă de control (colț) $T_c = 0,7s$ (cod de proiectare seismică, indicativ P100 – 1/2006).

Măsurătorile topografice atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpurilor de proprietate, dovedesc deținerea legală a terenurilor.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Căile de comunicație

Amplasamentul studiat are deschidere către strada Gheorghe Doja printr-un drum de deservire cu o lățime de 4,50m. Strada Gheorghe Doja este una dintre arterele principale ale municipiului Tîrgu Mureș, care face legătura cu centrul orașului spre Iernut, Luduș, Turda. Pe drumul de deservire se desfășoară o circulație locală, asigurând accesul la casele de locuit existente în zonă.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți. Analiza fondului construit existent

Suprafața studiată este de 1169,00mp, adică cca. 0,11HA și este edificat cu o casă de locuit cu regim de înălțime parter în rest terenul este liber de construcții fiind folosit ca teren agricol, grădină.

Lotul are o formă dreptunghiulară, cu lungimi ce variază între 39,65 – 46,96m și cu o lățime de aproximativ la front de 28,90m iar în partea posterioară de cca. 27,63m.

Vecinătățile existente sunt:

- **Nord** – drum local de deservire
- **Sud** – S.C. Immo Property Investment S.R.L.
- **Est** – S.C. Immo Property Investment S.R.L.
- **Vest** – S.C. Immo Property Investment S.R.L.

În prezent zona studiată se află în zona D, subzona unităților predominant industriale. Acest lucru reiese și din vecinătatea imediată a amplasamentului, unde se află fosta fabrică de cărămidă, dar în apropiere găsim construcții de locuit, câteva case de locuit și locuințe colective (blocuri de locuit), cu regim de înălțime P+1, P+4E, piața de zi și complexul comercial. Casele de locuit existente în zonă au regim de înălțime P, P+1E, P+M Zona studiată a avut o dezvoltare mai accentuată în ultimii 20 de ani, cu noi investiții mai ales în ramura producției și servicii dar și case de locuit pe strada Gheorghe Doja.

Casele de locuit existente în această zonă sunt locuințe individuale, care au puține niveluri: parter cu unu sau două niveluri. Construcțiile sunt amplasate la limita dinspre stradă a loturilor la parcelele vechi, iar cele noi cu retrageri față de aliniament, având anexele gospodărești și grădina în spate.

Majoritatea caselor de locuit sunt așezate cu latura scurtă către stradă, respectând așezarea tradițională dând astfel un aspect rural, dar ordonat.

Construcțiile din această zonă (casele de locuit) combină armonios materialele tradiționale cu cele moderne, fiind executate din materiale tradiționale și moderne, fundații de beton, pereți de cărămidă dar și BCA, planșee din beton armat sau din lemn, cu șarpantă din lemn și învelitoare din țigle, având hidro și termoizolație, centrale termice proprii. Finisajele exterioare sunt cele tradiționale: tencuieli simple, drișcuite sau stropite cu tâmplărie din lemn sau PVC.

Fiind o zonă în dezvoltare, în continuă schimbare, majoritatea construcțiilor sunt de tip servicii, cuplate cu clădirii destinate locuirii (case de locuit).

Casele de locuit noi din zonă, majoritatea lor sunt în stare buna, fără degradări structurale, ele fiind ridicate din materiale durabile.

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul se găsește într-o zonă cu unități predominant industriale și de servicii, cu puține case de locuit și locuințe colective. Casele de locuit sunt construcții mici și medii, case unifamiliale amplasate pe loturi individuale. Casele de locuit sunt așezate pe loturi în regim izolat. În zonă loturile au suprafețe apropiat identice. Ca ocupare a terenului, loturile sunt compuse dintr-o zonă de curți-construcții, cu casa de locuit către stradă, cu retrageri față de limitele parcelelor, iar în spatele lor sunt amplasate grădini care sunt folosite în scopuri agricole, iar acesta aspect le conferă o imagine rurală, cu amenajări de zone verzi spațioase.

Zona funcțională în care se află amplasamentul este cea de unități predominant de servicii și industriale, fiind o zonă a municipiului care sa bucurat de o continuă dezvoltare, schimbare în ultimii aproximativ 50 de ani. Unitățile de producție au un procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului mai ridicat. Înainte de această perioadă era o zonă agricolă și de locuit, urmele acesteia văzându-se și în prezent. Din această cauză în general procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului sunt mici.

Arhitectura fondului construit la casele de locuit este cea tradițională. Ca funcțiune casele sunt compuse în general din cameră de zi, două sau trei dormitoare, bucatărie, debara și anexe, baie, cămară, antreu, etc.

3.4.Regimul juridic

Terenul este proprietatea privată a lui Zudor Gyorgy și soția Zudor Erzsebet bun comun în cota 1/1 parte.

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș având accesul din strada Gheorghe Doja.

Lotul studiat are o suprafață de 1169,00mp, adică cca. 0,11 HA și este identificat în Carte Funciară nr. 29533 Tîrgu Mureș provenit din conversia de pe hârtie a Cărții Funciare nr.92584/N având număr cadastral, topografic 950/1/6; 592/2/2/1/1/1/6 (vezi copia extrasul de carte funciară anexat).

3.5.Analiza geotehnică

Concluzii și recomandări:

Suprafața orizontală a terenului prezintă și asigură condiții optime de stabilitate pentru construcție din punct de vedere geomorfologic.

Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizici, conform cărora capacitatea lor portantă se poate estima prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300 /2-85.

În urma verificării de teren s-a constatat că primul strat bun de fundare este cel situat sub solul vegetal, format din argilă brun – gălbuie, plastic consistentă (stratul 2). Pe acest strat se poate funda, începând de la cota maximă de îngheț (-1,00m), aplicând la calculul terenului presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 270\text{kPa}$.

Ca tip de fundare este recomandat – fundația continuă rigidă.

Nivelul apei freatice fiind la -6,00 respectiv -7,00m de la nivelul terenului, permite executarea spațiilor de subsol, cu măsuri curente de hidroizolații.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică, cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,12g$, pentru cutremure având nivelul mediu de recurență, $IMR = 100\text{ani}$, cu perioadă de control (colț) $T_c = 0,7s$ (cod de proiectare seismică, indicativ P100 – 1/2006).

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren fundare), iar în cazul oricărei modificări privind zona de amplasament sau în structurile proiectate, respectiv în cazul unor neconcordanțe față de studiul geotehnic, se va informa firma executoare al studiului geotehnic. Studiul geotehnic este parte integrantă a prezentului proiect.

3.6. Echiparea tehnico edilitară

În apropierea zonei studiate, pe străzile Gheorghe Doja, Cugir, drumul de deservire prin care se poate ajunge la lotul studiat, sunt prezente principalele rețele tehnico – edilitare necesare pentru buna funcționare a casei de locuit propuse. Casa de locuit existentă este racordată la aceste rețele tehnico edilitare. Aceste rețele se vor prelungi și vor fi folosite și în continuare. Astfel avem rețele de: gaz metan, energie electrică, apă rece, canalizare etc. construcția propusă se va putea brânșa la aceste rețele tehnico edilitare existente.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Planul Urbanistic General – Tîrgu Mureș avizat, Regulamentul local aferent acestuia permite amplasarea unor construcții cu funcțiunea de locuit, cu regim de înălțime mică, Parter sau Parter cu 1Etaj.

Aici se încadrează și propunerea beneficiarului, casa de locuit individuală cu regim de înălțime P+M.

Se propune amplasarea unei case de locuit unifamiliale pe terenul proprietate privată a beneficiarului pe strada Gheorghe Doja nr.191/E. pe terenul aflat în intravilanul municipiului Tîrgu Mureş.

Propunerile prezentei documentaţii sau făcut în baza Certificatului de Urbanism nr. 862 din 21.05.2012 eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureş, şi pe baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism nr.3/43 din data de 15.05.2012 prin care sa solicitat derogarea: construirea celei de-a doua locuinţe pe acelaş lot la distanţa de 2,00m faţă de clădirea existentă; locuinţa nouă va fi amplasată la 3,00m faţă de limita laterală stînga (în loc de minim 6,00m admis). Prin întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu cu titlul „**STUDIU DE AMPLASAMENT ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT P+M**” pe terenul situat în str. Gheorghe Doja nr.191/E aflat în proprietatea lui Zudor Gyorgy şi soţia Zudor Erzsebet, se propun soluţii şi intervenţii în vederea satisfacerii cerinţelor beneficiarilor în concordanţă cu condiţiile impuse de autorităţile locale.

Se propune amplasarea construcţiei în conformitate cu Planul Urbanistic General – Tîrgu Mureş, corelat cu prevederile Certificatului de Urbanism.

Conform temei de proiectare întocmită de comun acord cu beneficiarul, au fost stabilite elementele de bază pentru obiectivul ce se va construi: casă de locuit unifamilială cu regim de înălţime P+M.

Regimul de înălţime propus va fi: **Parter + Mansardă**

Parter: hol de intrare, sufragerie, baie, loc pentru bucătărie, cămară de alimente, loc pentru C.T., dressing şi casa scării

Mansardă: 2 camere, o baie, dressing, balcon şi casa scării

Se mai propune amenajarea unei **pergole** care să facă legătura între casa de locuit existentă şi cea propusă. Pergola va avea o lungime de 2,00m, astfel fiind satisfăcută şi cerearea Comisiei Tehnice.

Construcţia nouă propusă se va amplasa în apropierea casei de locuit existente cu o retragere de la limita din nord a parcelei de aproximativ 18,50m spre strada de deservire locală. Faţă de limitele laterale casa de locuit propusă se va amplasa la aproximativ 3,00m de latura din vest şi aproximativ 20,00 de la limita posterioară a parcelei.

Intrarea în clădire, ferestrele de la parter şi mansardă, vor fi orientate către curtea rezultată, respectiv spre strada de deservire şi spre grădina aflată în spatele construcţiei. Construcţia nouă va avea două nivele: parter şi mansardă, ce va asigura o folosire eficientă a volumului clădirii proiectate.

Sistemul constructiv al clădirii va fi următoarea:

- fundaţii continue din beton simplu sub ziduri portante
- zidărie din blocuri ceramice cu goluri la zidurile de închidere la parter şi mansardă
- planşeu din placă beton armat monolit cu bare independente pe două direcţii
- ziduri de compartimentare la mansardă din plăci de gips carton pe schelet metalic
- acoperiş tip şarpantă pe scaune din lemn de brad şi învelitoare din ţiglă profilată
- circulaţia între nivele se va realiza pe scara exterioară din lemn existentă.

Funcțiunile realizate sunt următoarele:

Parter: hol de intrare, sufragerie, baie, loc pentru bucătărie, cămară de alimente, loc pentru C.T., dressing și casa scării

Mansardă: 2 camere, o baie, dressing, balcon și casa scării

Finisaje exterioare :

Propunem finisarea clădirii astfel încât să se integreze în ansamblul arhitectonic al zonei. Izolația termică va fi asigurată prin termosistem, realizat din polistiren de 10cm.

Finisaje interioare :

Aceste finisaje vor fi specifice funcțiilor, respectiv pardoseli reci în băi, antreu, zona de gătit, pardoseli calde ca parchet, lemn natur (scândură geluită), în camere, coridor de legătură. Pereții se vor zugrăvi cu vopsele lavabile, iar în zonele umede se vor folosi plăci de faianță și gresie.

Utilități:

- se va realiza racordul la rețeaua stradală de instalații electrice, instalații de apă și canalizare, instalații de gaze naturale
- propunem realizarea sistemului de încălzire în sistem centralizat, cu o CT., aceasta va funcționa cu gaze naturale
- pentru prepararea apei calde menajere propunem amplasarea unor panouri solare pe acoperiș în partea sudică

Accesul atât pietonal cât și cu autovehicule se va realiza din strada de deservire existentă în fața parcelei, care face legătura cu str. Gheorghe Doja, stradă existentă – reamănată de curând, având patru benzi de circulație.

La amplasarea clădirii se vor respecta prevederile impuse de Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic General – Tîrgu Mureș, cât și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat și se va ține cont de prevederile Avizului Comisiei Tehnice.

În Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic General – Tîrgu Mureș au fost prevăzuți indicii urbanistici caracteristici pentru această zonă, procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare terenului (CUT). Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 50%, iar coeficientul de utilizare a terenului maxim nu va depăși 10mc/mp teren.

4.2. Principii de compoziție, integrarea noilor construcții

Amenajarea lotului și a zonei au în vedere prevederile Regulamentului Local de Urbanism întocmit pentru Planul Urbanistic General, documentație avizată și aprobată de forurile competente, cât și organizarea tradițională a gospodăriilor, caracteristice zonei geografice.

Amplasamentul studiat se află în zona sud sud-estică a localității. Terenul face parte dintr-o zonă cu unități predominant industriale și de servicii, cu blocuri de locuit cu regim de înălțime P+1E respectiv P+4E și case de locuit cu regim de înălțime mic P, P+1E sau P+M la casele de locuit construite recent. Se află pe partea dreaptă a străzii Gheorghe Doja în direcția centru și tot pe partea dreaptă a drumului de deservire local, care trece în fața amplasamentului studiat. Lotul are o

suprafață de 1169,00mp. Terenul este integral proprietatea lui Zudor Gyorgy și soția Zudor Erzsebet. Terenul are o lățime ce variază între 27,63 – 28,90m (frontul la stradă) și adâncime de 39,65 – 46,96m. Casa de locuit unifamilială propusă se va amplasa cu o retragere de aproximativ 18,50m de la limita nordică (dinspre drumul de deservire) a parcelei, și va avea o suprafață construită de 88,58mp.

Casa de locuit propusă va avea două nivele **parter și mansardă**. În fața construcției propuse se va amenaja o zonă pentru circulația pietonală și pentru autovehiculelor, cu o zonă pentru parcare a automobilelor iar restul terenului se va amenaja ca grădină, în spatele caselor de locuit, existentă și propusă pe terenul rămas liber va fi grădina cu pomi și gazon pentru a crea un aspect peisajer, relaxant.

Prin amenajarea lotului a zonelor verzi, la amplasarea casei de locuit propuse, s-a avut în vedere menținerea limitelor actuale de proprietate. Amenajarea zonei studiate respectă tradiția locală, a fost întocmită în așa fel încât să se încadreze în zonă atât funcțional, cât și ca aspect. Casa de locuit nou propusă va respecta volumetria și concepția arhitecturală a zonei.

Extinderea propusă se va executa în așa fel încât să asigure o folosire cât mai eficientă a terenului, a lotului, care este și dorința beneficiarului.

Regimul de înălțime a construcției va fi de Parter + Mansardă, menținând concepția arhitecturală a zonei cu privire la casele de locuit.

Toate propunerile din prezenta documentație s-au făcut în conformitate cu cerințele impuse de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Tîrgu Mureș și condițiile prevăzute de Certificatul de Urbanism respectiv concluziile rezultate din situația existentă și posibilitățile oferite de amplasament.

Terenul liber, neocupat de construcții în viitor se va folosi ca teren agricol, grădină, livadă, amenajate pentru a crea un ambient plăcut în interiorul parcelei.

4.3. Organizarea circulației

Amplasamentul studiat are deschidere la un drum de deservire locală care are lățimea de 4,50m și face legătura cu strada Gheorghe Doja, care este una din arterele principale ale municipiului. Accesul pe parcelă se va asigura prin drumul de deservire atât pietonal cât și cu vehicule.

Pe această stradă se desfășoară o circulație locală, asigurând accesele la casele de locuit existente în zonă.

În interiorul parcelei se va amenaja o parcare pentru două autovehicule. Staționarea acestora nefiind permisă pe drumuri, străzi publice din zonă.

4.4. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocuparea terenului, coeficientul de utilizare a terenului)

Aliniamentul propus respectă prevederile Regulamentului local de urbanism corelat cu situația actuală din teren. Astfel se propune amplasarea unei casei de locuit cu o retragere de 18,50m de la limita dinspre drumul de deservire.

Conform zonei din care face parte amplasamentul, înălțimea maximă admisă pentru construcțiile de case de locuit este parter, parter și un nivel, în conformitate cu prevederile, impunerile studiilor de specialitate (studiu geotehnic). Prin prezenta documentație se propune ca noua construcție, casa de locuit să aibă regimul de înălțime **P + M**.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Procentul de utilizare a terenului POT, exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat. POT permis stabilit prin Planul Urbanistic General este de maxim 50%.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT, exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. CUT maxim permis prin Planul Urbanistic General este de maxim 10 mc/mp teren.

Propunerile Planului Urbanistic de Detaliu respectă aceste prescripții, indicii urbanistici prevăzuți din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Tîrgu Mureș avizat, și condițiile prevăzute prin Certificatului de Urbanism emis de Primăria municipiului Tîrgu Mureș și avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Pentru lotul situat în strada Gheorghe Doja nr.191/E, în proprietatea lui Zudor Gyorgy și soția Zudor Erzsebet, identificat cu Carte Funciară nr. 29533 Tîrgu Mureș provenit din conversia de pe hârtie a Cărții Funciare nr.92584/N având număr cadastral, topografic 950/1/6; 592/2/2/1/1/1/6. vom obține următoarele date tehnice.

POT existent 9,58%
CUT existent 0,10

POT realizat 18,06%
CUT realizat 0,23

4.5. Asigurarea utilităților

În imediata apropiere a amplasamentului studiat, pe străzile adiacente amplasamentului (Gheorghe Doja, Cugir, drum de deservire) găsim majoritatea rețelelor tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a unei locuințe. Casa de locuit existentă este racordată la acestea. Se propune extinderea acestor rețele, racorduri și folosirea lor și la casa de locuit propusă prin prezentul proiect.

Astfel vom avea următoarele racorduri și branșamente:

Alimentarea cu apă: se va racorda casa de locuit propusă la branșamentul existent care este legată la rețeaua existentă din drumul de deservire aflat în fața parcelei. Prin această racordare se va asigura cu respectarea normelor și normativelor aflate în vigoare, necesarul de debit maxim zilnic pentru o casă de locuit unifamiliară care este de $Q_{s_{zi\ max}} = 1,26m^3/zi = 0,010\ l/s$.

BREVIAR DE CALCUL - privind alimentarea cu apă și canalizare

Calculule se efectuează conform STAS 1478/1990 și SR1343 -1/1995.

Număr persoane N = 4 persoane;

$q_{sp1} = 210\ l/om, zi$

Necesarul de apă

$$\begin{aligned}K_o &= 1,17; & K_{zi} &= 1,20 \\Q_{n\text{ zi med}} &= (5 \times 210) / 1000 & &= 1,05 \text{ m}^3/\text{zi} \\Q_{n\text{ zi max}} &= 1,05 \times 1,20 & &= 1,26 \text{ m}^3/\text{zi} \\Q_{n\text{ o med}} &= 1,26 \times 1,15/24 & &= 0,060 \text{ m}^3/\text{h}\end{aligned}$$

Cerința de apă

$$\begin{aligned}K_p &= 1,10; & K_s &= 1,10 \\Q_{s\text{ zi med}} &= 1,10 \times 1,08 \times 1,24 & &= 1,24 \text{ m}^3/\text{zi} \\Q_{s\text{ zi max}} &= 1,10 \times 1,08 \times 1,26 & &= 1,49 \text{ m}^3/\text{zi} \\Q_{s\text{ o med}} &= 1,10 \times 1,08 \times 0,06 & &= 0,070 \text{ m}^3/\text{h}\end{aligned}$$

Restituția de ape uzate menajere

$$\begin{aligned}Q_{uz\text{ zi med}} &= 0,8 \times 1,24 & &= 0,99 \text{ m}^3/\text{zi} \\Q_{uz\text{ zi max}} &= 0,8 \times 1,49 & &= 1,19 \text{ m}^3/\text{zi} \\Q_{uz\text{ orar max}} &= 0,8 \times 0,07 & &= 0,056 \text{ m}^3/\text{h}\end{aligned}$$

Debitul de ape meteorice

Se calculează conform STAS 1846/1990

$$Q_p = m \times S \times \phi \times i$$

$$m = 0,8$$

$$\text{- acoperisul} \quad S_1 \cong 95,40 \text{ mp.} = 0,09 \text{ HA, } \phi_1 \cong 0,90$$

$$\text{- suprafață betonată} \quad S_2 \cong 78,40 \text{ mp.} = 0,07 \text{ HA, } \phi_2 = 0,85$$

$$i = 130 \text{ l/s.ha,}$$

$$f_{2/1} \quad t = 10 \text{ minute}$$

$$Q_p = 0,8 \times (0,09 \times 0,90 + 0,07 \times 0,85) \times 130 = 14,56 \text{ l/s}$$

Debitul de ape meteorice s-a calculat conform STAS 1846/1990 și STAS 9470/1973 – zona 17.

Canalizarea: racordul la rețeaua de canalizare menajeră se va realiza prin prelungirea branșamentului existent de pe amplasamentul studiat.

Pe marginea platformei pavate se propune a se executa un șanț de colectare a apelor pluviale, care se va goli într-un cămin de canalizare, care se va amplasa în interiorul parcelei, iar aceasta se va lega la racordul de canalizare menajeră propusă.

Alimentarea cu energie electrică: se va executa subteran, prin prelungirea rețelei de energie electrică existentă pe parcelă, care deservește casa de locuit existentă.

Alimentarea cu gaze naturale: se va realiza prin branșare la rețeaua de gaz metan de joasă presiune existentă în strada de deservire existentă la care este racordată și casa de locuit existentă.

Încălzirea încăperilor se va face prin centrala termică propusă, care va fi amplasată la parterul casei de locuit noi propuse.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza de către întreprinderea de salubritate, conform contractului încheiate cu proprietarii.

4.6. Bilanț teritorial

Nr crt	Teritoriul aferent	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	112,00	9,58	211,14	18,06
2.	Alei pietruite, pavate	132,84	11,36	151,00	12,91
3.	Zone verzi	951,16	79,06	806,86	69,03
TOTAL GENERAL		1169,00	100,00	1169,00	100,00

Din bilanțul situației existente se poate observa că pe suprafața lotului studiat, pe teren există o construcție, o casă de locuit unifamilială care ocupă o suprafață de 112,00mp din totalul amplasamentului studiat.

Prin prezentul proiect regimul tehnic al terenului se va modifica după cum urmează: 211,14mp vor fi ocupate de casele de locuit (existentă, propusă și pergolă) cea ce reprezintă 18,06% din totalul suprafeței studiate. Alea pietonală și platformele pavate propuse, cele două parcări vor ocupa o suprafață de 151,00mp, reprezentând 12,91% din totalul terenului studiat. Terenul agricol folosit pentru grădinărit, livadă, va ocupa în total 806,86mp adică 69,03% din amplasamentul studiat. Astfel amenajat lotul de teren studiat nu va pierde mult din aspectul peisajer.

Terenul fiind proprietate privată, folosirea lui cât mai eficient este o necesitate. Din această cauză construirea și ocuparea cât mai judicioasă și economică a terenului liber cu o nouă casă de locuit este o cerință a beneficiarului. Astfel se va realiza o investiție care se va integra armonios în arhitectura zonei din care va face parte atât ca aspect cât și ca volumetrie, astfel contribuind la menținerea, ridicarea valorii imaginii arhitectural – urbanistice al acestei zone, a municipiului Tîrgu Mureș.

5. CONCLUZII

Realizarea acestei investiții este o dorință a proprietarului, al deținătorului de teren. Beneficiarul intenționează construirea unei case de locuit cu regim de înălțime **Parter + Mansardă** care va fi legată de casa de locuit existentă cu o pergolă.

Amenajările exterioare și existența utilităților în zona străzilor Gheorghe Doja respectiv strada Cugir și drumul de deservire locală existentă, a dotărilor tehnico-edilitare, ca energie electrică, gaze naturale, apă rece, canalizare vor asigura un nivel calitativ ridicat al vieții.

Înainte de realizarea construcțiilor propuse, sau împreună cu acestea, se vor executa amenajările exterioare, sistematizarea verticală, lucrările tehnico-edilitare.

Documentația tehnică pentru această investiție, va fi autorizată de primăria municipiului Tîrgu Mureș și avizat de forurile competente.

Consiliul local, primăria municipiului trebuie să fie coordonatorii investițiilor în această zonă în concordanță cu prevederile legale existente.

Baza legală folosită la întocmirea PUD

- Legea 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997). Ordonanța de urgență pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – 2008. Ordonanța nr. 839/12.10.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 289 din 2006 – pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 din 2001.
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 Ordonanță nr.27 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului 2008.
- PUG – Tîrgu Mureș avizat, elaborat de S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. București
- Legea nr. 33 – privind exproprierea pentru utilitate publică
- Legea nr. 453 – privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995
- Legea nr. 13/1974 și HG 36/1996
- Legea nr. 213/1998
- Ordin MLPAT 91/1991 și HG 360/2001 – pentru aprobarea RGU
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism
- Norme de igienă privind modul de viață a populației Ordin 536/1997
- Codul Civil
- STAS nr. 10144/1-90 Străzi – profiluri transversale – prescripții de proiectare + anexa 1 Normele tehnice (M. Of. Nr. 138 bis/1998).

Întocmit
arh. Keresztes Géza