



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont. RO 25 BTRL 0270 1202 1170 73XX

PROIECT NR 56/2012

**PLAN URBANISTIC
DE DETALIU**

AMPLASARE CASĂ DE LOCUIT

Str. Avram Iancu, loc. Tîrgu Mureș, jud. Mureș

Beneficiar:
**NĂPRĂDEAN CIPRIAN TUDOR ȘI
NĂPRĂDEAN AURICA**

Proiectant:
**S.C. EUROCONCEPT S.R.L.
CĂLUȘERI**

Data:
OCTOMBRIE, 2012



BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagină de titlu
Borderou
Extras C.F.nr.131231/ 25.10.2012
Certificat de Urbanism nr. 889/ 24.05.2012
Aviz Aquaserv nr. 3792/ 19.07.2012
Aviz Electrica nr.70301205781/ 06.07.2012
Aviz E-on Gaz nr.206733787/ 25.07.2012
Aviz Romtelecom nr.443/10.07.2012
Acord vecini
Aviz ADP nr.278/ 04.09.2012
Aviz ISU nr.10099581/ 10.08.2012
Notificare DSP nr.1151/07.008.2012
Decizia de încadrare nr. 5247/ 03.09.2012
Studiu geotehnic
Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

A 001.1	Plan încadrare în localitate. Încadrare în zonă	sc. 1 : 500
A 002.1	Plan - Situație existentă	sc. 1 : 200
A 003.1	Situație propusă – Reglementări urbanistice	sc. 1 : 200
A 004.1	Situație propusă – Reglementări edilitare	sc. 1 : 200
A 005.1	Obiective de utilitate publică – circulația terenurilor	sc. 1 : 200
A 006.1	Desfășurata la stradă	-

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire lucrare: **P.U.D. – AMPLASARE CASĂ DE LOCUIT**
Str. Avram Iancu, Tîrgu Mureș, jud. Mureș

Beneficiari: **NĂPRĂDEAN CIPRIAN TUDOR ȘI NĂPRĂDEAN AURICA**
Str. Avram Iancu, nr.46, ap.1 Tîrgu Mureș, jud. Mureș

Proiectant: **S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**
Str. Semănătorilor, nr. 2/12
Tel/fax: 0265/261187

1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea s-a elaborat la cererea beneficiarului în baza Certificatului de Urbanism nr. 889/24.05.2012 eliberat de municipiului Tîrgu Mureș.

Prin acest studiu se propune amplasarea pe parcelă a unei case de locuit cu regim de înălțime D+P+2E, cu modificarea limitelor minime față de vecinătăți stabilite prin PUG, astfel încât să se evite:

- lucrări suplimentare de terasamente și ziduri de sprijin care ar afecta terenurile situate sub porțiunea joasă a lotului și să se asigure un acces auto mai lejer pe parcelă, prin reducerea pantelor naturale mari ale terenului,
- lucrări de subzidiri și intervenții de consolidare la clădirile existente pe parcelele învecinate.

Analiza organizării parcelei s-a făcut pornind, în principal, de la:

- solicitarea beneficiarului
- prevederile PUG și ale RLU pentru lotul studiat,
- caracteristicile terenului de amplasament și vecinătăți,
- situația juridică a terenului,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară.

2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Parcela studiată este amplasată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în zona centrală a localității, pe strada Avram Iancu.

Amplasamentul se învecinează la NE cu str. Avram Iancu, la NV cu str. Vișeuului (un ansamblu de blocuri de locuit cu regim de înălțime P+4), iar pe celelalte laturi cu proprietăți particulare.

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Conform prevederilor P.U.G. Tîrgu Mureș, terenul studiat este situat în intravilanul localității, fiind încadrat în zona A, UTR – L2P – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Căi de comunicație

Circulația în zona studiată se desfășoară pe strada Avram Iancu, aflată la limita nord-estică a amplasamentului, stradă cu două benzi, câte una pe fiecare sens și trotuare pe fiecare parte.

3.2 Regimul juridic – circulația terenurilor

Terenul, în suprafață totală de 353mp, este proprietatea beneficiarului și se încadrează în categoria terenurilor private intravilane. Terenul este înscris în C.F. cu nr. 131231/Tîrgu Mureș, nr. cad. 4133.

Din punct de vedere juridic, terenul este liber de orice sarcină și nu se află în litigiu.

3.3 Analiză geotehnică

Amplasamentul se află pe prima terasă râului Mureș, pe teren în pantă naturală, cu relief local modificat în cursul lucrărilor de sistematizări verticale precedente. Pe suprafața terenului și la casele din împrejurimi nu apar semne de degradare cauzate de mișcări de tipul alunecărilor. Terenul este stabil.

Conform încadrării geologice și geomorfologice, terenul de fundare este construit din sedimente de origine aluvionară și deluvială, cu grad de neuniformitate granulometrică pronunțată. Chiar la suprafață apar umpluturi de pământ groase, care au luat naștere în cadrul lucrărilor de sistematizare verticală a amplasamentului.

Stratul de bază este argilă maenoasă cenușie, compactă, a cărei suprafață se află sub adâncimea limitei inferioare a zonei de influență geotehnică a construcției proiectate. Argila marnoasă este impermeabilă, peste ea se află pânza freatică de apă subterană.

Adâncimea nivelului hidrostatic al apei subterane este variabilă, fiind în funcție de condițiile meteorologice și de drenare naturală a apei. Din cele două foraje executate reiese că în F1 nu apare apă subterană până la -4,00m adâncime de la suprafața terenului iar în F2 până la -3,50m.

3.4 Analiza fondului construit existent

Casa din laterala dreapta este o clădire aliniată la stradă cu regim de înălțime D+P+M.

Fațada casei este placată cu plăci ceramice iar tâmplăriile sunt din lemn.

Acoperișul este tip șarpantă cu învelitoare din țiglă ceramică.

Pe laterala stânga se află o casă cu regim de înălțime D+P+E și un garaj.

Casa este o construcție din cărămidă cu acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă ceramică și tâmplării din lemn.

Garajul este construit pe limita de proprietate și este o clădire din cărămidă cu acoperiș din tablă.

Atât casa cât și garajul sunt finisate cu o tencuială de culoare bej.

3.5 Echiparea edilitară

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu apă rece, gaze naturale, energie electrică și rețea de canalizare. Acestea sunt pozate paralel cu strada Avram Iancu, în zona publică.

Racordarea la rețelele de utilități se va face prin branșamente de racord care vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele emise de proprietarii/administratorii acestor rețele.

4 REGLEMENTĂRI

Conform prevederilor P.U.G. Tîrgu Mureș, terenul studiat este situat în intravilanul localității, fiind încadrat în zona A, UTR – L2P – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

4.1 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor – caracteristici ale parcelelor

Terenul pe care se propune amplasarea casei are o suprafață totală de 353mp. Acesta are o deschidere la str. Avram Iancu de 14,86m și o adâncime de max 24,3 m.

Construcția propusă va fi aliniată la stradă și amplasată la o distanță de 4,26 m față de limita de proprietate aflată în laterala dreaptă, și la 1m față de limita de proprietate din laterala stângă și la 6,34 m de limita de proprietate posterioară.

Suprafața construită a clădirii va fi de 122,80mp, iar suprafața construită desfășurată va fi de 320,90mp.

4.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform RLU aferent PUG Tîrgu Mureș construcțiile în acest UTR se amplasează astfel încât să respecte caracterul general al străzii.

Construcția propusă va fi aliniată la stradă.

4.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform RLU aferent PUG Tîrgu Mureș amplasarea clădirilor pe lot se face astfel:

– 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.

- 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.

Față de aceste reguli prin prezenta documentație se solicită reducerea/modificarea distanței amplasării clădirii la 1m distanță față de limita de proprietate aflată în laterala stângă. Restul distanțelor se încadrează în prevederile RLU aferent PUG.

4.4 Aspectul clădirilor

Aspectul exterior al construcției va fi în concordanță cu funcțiunea pe care o adăpostește și în așa fel încât să nu deprecieze caracterul general al zonei.

Fațadele laterale și posterioare ale construcției vor fi tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri cât și pentru finisaje. Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ.

4.5 Organizarea circulației

Calea de acces la teren este strada Avram Iancu.

Accesul auto și accesul pietonal pe amplasamentul studiat se va realiza direct din strada Avram Iancu, conform planului de situație anexat.

4.6 Regimul juridic, circulația terenurilor

Din punct de vedere juridic, circulația terenurilor este practic nulă deoarece nu sunt necesare schimburi de teren și nu se modifică forma de proprietate.

4.7 Asigurarea utilităților

4.7.1 Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului propus se vor face demersurile de racordare la rețeaua de apă existentă în vecinătatea amplasamentului. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de furnizor.

4.7.2 Canalizare menajeră și pluvială

Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețele de incintă care vor fi racordate la rețeaua de canalizare unitară a municipiului, aflată la limita amplasamentului. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de furnizor.

4.7.3 Alimentare cu energie electrică și curenți slabi

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din rețeaua de distribuție a municipiului prin racordarea la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă.

Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de furnizor.

4.7.4 Alimentarea cu gaze naturale și energie termică

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua de gaze naturale, existentă în zonă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de furnizor.

Pentru asigurarea apei calde și a încălzirii, obiectivul propus va fi dotat cu un sistem propriu de asigurare a încălzirii și a apei calde.

4.8 Amenajări exterioare

Spațiile neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi, întreținerea și dezvoltarea acestora fiind în sarcina proprietarului.

5. Bilanț teritorial

Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri existente	0,00 mp	0,00 %
Drumuri existente	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare existente	0,00 mp	0,00 %
Spații verzi existente	0,00 mp	0,00 %
TOTAL	0,00 mp	0,00 %
POT existent incinta = 0,00 %		
CUT existent incinta = 0,00		

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	122,80 mp	34,78 %
Drumuri propuse	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare	177,93 mp	50,41 %
Spații verzi amenajate	52,27 mp	14,81 %
TOTAL	353,00 mp	100,00 %
POT propus incinta = 34,78 %		
CUT propus incinta = 0,9		

Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT max admis = 35,00 %	POT propus = 34,78 %	Nu se depășesc reglementările
CUT max admis = 0,9	CUT propus = 0,9	Nu se depășesc reglementările

6. CONCLUZII

În concluzie, se propune aprobarea derogării de la prevederile Regulamentului de Urbanism solicitată și amplasarea clădirii conform prezentului PUD.

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, se va întocmi documentația tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire și proiectul tehnic în baza căruia vor fi demarate lucrările de construire.

Verificat,
Octavian LIPOVAN

Întocmit,
WINKLER Enikő