

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICARE PUD APROBAT PRIN HCLM 331/2007 PENTRU RECONFORMARE ZONĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ÎN BAZA AVIZULUI PREALABIL DE OPORTUNITATE NR.18/2013 mun. Tîrgu Mureș, str. Posada F.N., jud. Mureș</b>
Faza de proiectare	:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Beneficiar	:	<b>Daroczi János și soția Sebestyén Ildikó mun Tîrgu Mureș, str. Burebista nr.12 ap.15, jud. Mureș</b>
Proiectant	:	<b>S.C. ARHIEDIL S.R.L. strada Cutezanței nr.26, mun. Tîrgu Mureș</b>
Data elaborării	:	<b>2011</b>

#### 1.2. Descrierea investiției

În cadrul programului de dezvoltare a municipiului Tîrgu-Mureș, se prevede necesitatea asigurării terenurilor destinate dezvoltării zonelor de locuit, reamenajarea și extinderea locuințelor existente, unifamiliale, amplasate pe loturi individuale, extinderea și confortizarea locuințelor particulare existente în diferite zone a orașului.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Tîrgu-Mureș conform Planului Urbanistic General, întocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL București, din 1998.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul administrativ al orașului, trasează căile de circulație, propune zonificarea teritoriului, asigurarea dotărilor și infrastructurii necesare. Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective, precum și stabilirea condițiilor de utilizare. Este foarte importantă utilizarea rațională a terenurilor, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici existenți,
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat și în conformitate cu tema de proiectare;
- echiparea cu utilități;
- integrarea și armonizarea noilor construcții în mediul construit și cu cadrul natural existent;
- asigurarea condițiilor privind protecția mediului.

**OBIECTIVELE URMĂRITE PRIN PROIECT** sunt:

1. Stabilirea terenului aferent propunerilor și includerea lui în zona de locuit;
2. Asigurarea celui mai economic traseu pentru deservirea parcelei;
3. asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltări, prin racordare la rețelele existente sau la prelungirile acestora;
4. măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului.

Principalul obiectiv al prezentului PUZ este reglementarea urbanistică și tehnico-edilitară, precum și asigurarea bazei legale, obținerea derogărilor pentru zona în care se găsește construcția, reglementat prin subzona C, având UTR – LVV – zona caselor de vacanță amplasate pe terenuri de grădini, vii, livezi, realizate din materiale ușoare, în condiții de densitate foarte redusă, lipsite de echipamente edilitare.

### 1.3. Surse documentare

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea PUZ este ridicarea topografică avizată de OCPIM - la scara 1:500.
- Planul Urbanistic General al municipiului Tîrgu-Mureş, întocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL Bucureşti, din 1998
- Planului Urbanistic de Detaliu aprobat H.C.L.M. 331 / 27. 09. 2007 care a fost întocmit pentru „LOTIZARE TEREN ŞI CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENŢIAL” proiect întocmit de S.C. VIA MODUL S.R.L. în anul 2007
- Date culese pe teren.
- Date privind reţelele tehnico-edilitare de la deţinătorii şi administratorii acestora.
- Studiul geotehnic.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona studiată, situată în intravilanul oraşului, este o zonă nouă de locuit, care s-a format în decursul ultimilor ani. Această zonă este în continuă dezvoltare în ultimele două decenii. Fondul construit îşi schimbă imaginea în continuu prin amplasarea unor noi construcţii în general case de locuit. Construcţiile existente fiind clădiri de locuit cu 2,3 nivele, parter cu mansardă sau etaj cu demisol(subsol) sau cu parter, etaj şi mansardă. La demisolul, subsolul, caselor în general sunt amplasate garajele şi spaţiile tehnice, pivniţe. Parterul, mansarda, etajul, adăpostesc funcţiunile necesare locuirii. Clădirile, fronturile acestora, urmăresc trama stradală. Majoritatea caselor, clădirilor existente, sunt retrase de la aliniament, de la limita lotului dinspre străzile existente.

În jurul caselor există zone verzi care asigură un aspect peisajer. Aspectul peisajer este asigurat de aşezarea geografică a terenului, de relief, care asigură o vedere panoramică. Zona studiată, amplasamentul este accesibil din strada Posada, care practic înconjoară lotul studiat. Prin aceasta este asigurată legătura rutieră, pietonală cu alte zone ale oraşului, centrul municipiului.

Loturile studiate de prezenta documentaţie, nu sunt edificate, nu au construcţii. În zonă sunt reţele tehnico-edilitare, cum ar fi alimentarea cu apă potabilă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică şi de gaz metan, televiziune prin cablu, internet.

În condiţiile actuale sunt prioritare următoarele:

- stabilirea funcţiunilor, a loturilor existente;

- stabilirea indicilor urbanistici reali, pe baza studiului situației existente, cele stabilite prin cartarea zonei;
- studiul rețelelor tehnico-edilitare, extinderea acestora pentru asigurarea funcționării locuințelor existente, a extinderilor propuse în această zonă;
- măsuri și acțiuni pentru protecția mediului.

## **2.1. Evoluția zonei**

Terenul beneficiarului, amplasamentul din strada Posada f.nr., este în prezent lipsit de construcții fiind folosit ca teren agricol, fiind arabil. Evoluția zonei din ultimii ani a făcut ca realitatea din teren să nu corespundă cu cel prevăzut în reglementările urbanistice referitoare la zona studiată, ca indici, coeficienți urbaniști etc. Casele de locuit, clădirile existente pe lângă limita terenului studiat, se încadrează în fondul construit existent din această zonă. Aceasta s-a format din loturi particulare, cu locuințe subsol, demisol, parter, etaj și, sau mansardă. Construcțiile de locuințe au fost realizate în decursul deceniilor prin extinderea succesivă a zonei de locuit, având case realizate cu retrageri față de aliniament, în dauna spațiilor verzi, ocupând o parte din grădinile loturilor. Grădinile, spațiile verzi plăcut.

Zona studiată, fiind înconjurată de loturi cu case de locuit, cu legături ușoare cu zonele învecinate, cu posibilități de utilare imediată, face ca terenul să fie atractiv pentru noi construcții de locuit.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Tîrgu-Mureș, într-o zonă nouă, rezidențială, dezvoltată în ultimii 20 de ani cu case de locuit noi, moderne, cu regim de înălțime parter și mansardă, subsol (demisol), parter, etaj și mansardă. Zona este accesibilă din strada existentă, strada Posada, care face parte din trama stradală secundară a localității, fiind o stradă de deservire.

Posibilitatea de completare și mobilare a zonei cu noi obiective pentru care s-a manifestat un deosebit interes din partea investitorilor este motivul pentru care se fac propuneri. În prezenta documentație se va reglementa din punct de vedere urbanistic și juridic modul de amplasare și construire solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 454 din 31.03.2014, eliberat de Primăria Municipiului Tîrgu Mureș respectiv Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 18 din 24.12.2013 eliberat de Primăria Municipiului Tîrgu Mureș, corelate cu prevederile Planului Urbanistic de Detaliu aprobat H.C.L.M. 331 /

27. 09. 2007 care a fost întocmit pentru „LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL” proiect întocmit de S.C. VIA MODUL S.R.L. în anul 2007

Din concluziile studiilor anterioare, rezultă ca necesare studierea, aprofundarea și analizarea următoarelor aspecte:

- respectarea dreptului de proprietate;
- stabilirea terenurilor necesare pentru dezvoltare;
- zonificarea funcțională a zonei studiate;
- integrarea noilor construcții și amenajări în cadrul natural și construit;
- asigurarea cu utilități;
- întocmirea Regulamentului Local de Urbanism.

### **2.3. Analiza geotehnică**

#### **CONDIȚII TEHNICE – GEOLOGICE ȘI HIDROGEOLOGICE**

##### ***Condiții hidrogeologice***

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări moderate /sărace în ape subterane. În punctele de forare, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare, deci nu este necesar prevederea de epuizmente sau drenaje în timpul săpăturilor pentru fundații. Dat fiind faptul că amplasamentul se află într-o zonă de versant, apele de suprafață, sunt prezente, în timpul precipitațiilor abundente și a topirii bruște a zăpezii, care formează pe intervale scurte de timp, torenți locali, cu efecte importante asupra versantului (spălări, infiltrări), se recomandă realizarea de șanțuri de scurgere / rigole pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv, ce scade rezistența la forfecare și consistența straturilor.

##### ***Condiții stabilitate***

Verificarea stabilității zonei de versant s-a procedat prin profilul transversal caracteristic, verificare pentru sectorul susceptibil la alunecare, luând în considerare datele observațiilor directe, care constau în inventarierea rețelei de crăpături, zonele depresionare, factori importanți pentru determinarea formei și adâncimii suprafeței de alunecare. Efectele acestor factori de mai sus amintite, care se manifestă în mecanismul alunecărilor produse, sunt: variațiile umidității, efectul îngheț-dezghet, schimbarea pantei taluzului.

Analizele de stabilitate s-au efectuat pe 1 profil de calcul considerat semnificativ pentru terenul din zona amplasamentului,

care a fost realizat pe baza caracteristicilor mecanice (unghiul de frecare internă și coeziune) și a celor fizice (greutate volumică, indice de plasticitate, indice de consistență și indice de porozitate). Suprafața de cercetare a fost considerat de formă oarecare, echilibrul factorilor stabilizatori și destabilizatori fiind studiați în baza teoriei lui Bishop- Jeanbu- Morgenstern- Price. În profil, stratificația terenului este relativ omogenă și aproape paralelă cu panta, ce a permis o detaliere a calculelor.

Analizele de verificare a stabilității au fost efectuate în două ipoteze de calcul prin care s-a admis prezența factorilor destabilizatori, apa subterană. Influența apei subterane asupra stabilității a fost studiat în două ipostaze: în mod excepțional, cu apa considerată la nivelul terenului natural, respectiv, cu apa subterană întâlnită în foraje (fără apă subterană). În tabelul 1 este prezentat o sinteză a factorilor de stabilitate obținuți în ipotezele de calcul considerate.

Tabel 1. factorii de stabilitate minim obținuți în urma analizei de stabilitate:

Ipoteză de calcul / Profil	Profil / Factor minim de stabilitate
Panta naturală și apă subterană la nivelul întâlnit în foraje	10,452
Panta naturală și apa subterană la nivelul terenului	6,969

În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, grupa E, având valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat  $a_g = 0,12g$  ( $K_s$  – coeficient de seismicitate) și  $T_c = 0,70$  (perioada de colț), pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 100$  ani.

Studiul de tehnic atasat prezentei documentații face parte integrantă din prezenta documentație.

#### 2.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în partea nord estică localității Tîrgu-Mureș, la altitudinea de 399,50 - 404,00m, terenul având o pantă constantă. Potrivit așezării geografice și condițiilor naturale, terenul se încadrează într-o climă temperat-continentală. Prezintă temperaturi medii anuale între 8°C și 9°C. Cantitatea anuală de precipitații variază între 550 și 800 mm. Teritoriul în prezent nu este afectat de inundații și alunecări de teren. Vânturile dominante sunt cele de vest și nord-vest, cu intensitate și frecvență mijlocie. Pentru stabilirea naturii terenului de fundare au fost executate două foraje geotehnice. La suprafață se află un strat de sol vegetal cu o grosime de 0,20m care este urmat de un strat de praf nisipos

argilos cafeniu având o grosime de 1,20m. În partea inferioară a forajului s-a găsit stratul de argilă prăfoasă marnoasă cafenie galbenă cu lentile nisipoase. Acest strat se găsește de la -1,40 până la -5,00m. În forajul nr.2 executat pe amplasamentul studiat sau găsit următoarele straturi: sol vegetal cu o grosime de 0,20m; argilă prăfoasă neagră cafenie 1,50m grosime, și argilă prăfoasă marnoasă cafenie cenușie galbenă cu lentile nisipoase cu o grosime de 3,30m. Solul bun de fundare se găsește imediat sub solul vegetal. Zona de amplasament se caracterizează prin acumulări foarte slabe de apă. Cota apei freatică nu a fost interceptată cu ocazia forajelor efectuate.

### **2.5. Circulația**

Zona studiată se află în intravilanul localității Tîrgu Mureș. Circulația se desfășoară pe străzile existente, adiacente zonei studiate. Aceasta face parte din trama de circulație secundară a municipiului Tîrgu Mureș. Amplasamentul studiat este accesibil direct din strada Posada, care este o stradă de deservire locală.

### **2.6. Ocuparea terenurilor, principalele disfuncționalități**

Terenul studiat se află la capătului unei străzi de deservire, strada Posada, este alcătuit din zonă de locuit, format din șirul de locuințe existente, ele fiind în proprietate privată. Construcțiile de locuințe existente sunt clădiri amplasate pe loturi particulare în sistem izolat, cu regimul de înălțime S+P+M și D+P+M. Casele sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

### **2.7. Echiparea edilitară**

Construcțiile existente, casele de locuit din zonă studiată sunt racordate la rețelele tehnico edilitare din zonă, acestea sunt: alimentare cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică și de gaze, telefonie.

### **2.8. Probleme de mediu**

- relația cadru natural - cadru construit: amplasamentul, lotul studiat este lipsit de construcții, fiind teren arabil. Acesta situație se va schimba într-un mod însemnat. Prin prezenta documentație suprafața zonei verzi se va diminua cu aproape 50% din suprafața totală, dar datorită amenajării cu arbori , va avea un aspect mult

mai placut prezentând o imagine ordonată, cu peisaj amenajat;

- existența riscurilor naturale și antropice: nu este pericol de inundație sau de alunecare de teren (vezi studiul geotehnic);
- evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zona de protecție a vreunui monument;
- evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

### **2.9. Opțiuni ale populației**

Terenul studiat face parte dintr-o zonă de locuit, care are un potențial ridicat, având și posibilitatea ca noile investiții să fie racordate la dotările tehnico edilitare existente în zonă.

Proprietarul terenului dorește valorificarea superioară a zonei studiate, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis Certificatul de Urbanism pentru întocmirea unei documentații în faza de Plan Urbanistic Zonal. Amplasamentul se află în apropierea zonelor de locuit existente, din strada Posada și este cuprins în intravilanul localității.

În prezent zona studiată este încadrat în subzona C, având UTR – LVV – zona caselor de vacanță amplasate pe terenuri de grădini, vii, livezi, realizate din materiale ușoare, în condiții de densitate foarte redusă, lipsite de echipamente edilitare. Amplasarea locuinței pe acest teren, va contribui la ridicarea gradului de folosire a terenului, la ameliorarea aspectului arhitectural al întregii zone.

În consecință propunem instituirea unei noi zone pentru amplasarea locuinței propuse, Subzona LV1 – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1 situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.

Ca indici urbanistici avem următoarele permisiuni: POT max =20%, CUT max = 0,3 pentru construcții P și CUT max =0,6 pentru construcții P+1

Pentru casa de locuit propusă vom avea următoarele indici urbanistici: POT = 12,50%, CUT = 0,20.

Astfel construcția nou propusă se înscrie în indicii urbanistici propuși prin prezenta documentație.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**



Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața loturilor, corpurilor de clădiri și dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată condițiile de fundare. Conform acestuia zona amplasamentului se caracterizează cu un risc geotehnic redus, se poate funda conform STAS 3300/2-85.

La determinarea cotei de fundare trebuie ținut cont de prezența stratului de sol vegetal de la suprafață, care are grosimea de 0,20m. Deci cota de fundare se va stabili la -0,90m de la nivelul terenului natural, iar stratul bun de fundare se consideră stratul format de praf nisipos argilos cafeniu de 1,20m grosime. Pe acest strat la calculul dimensionării fundației se va aplica presiunea convențională de calcul de bază  $P_{conv} = 260$  kPa. Cota apei freatice fiind la adâncime mare permite executarea spațiilor la subsol, demisol în cazul nostru.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică a regiunii, care este grupa E, având indici seismici de calcul  $K_s=0,12$  și  $T_c=0,7$ .

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Terenul studiat se găsește în intravilanul municipiului Tîrgu-Mureș, conform PUG elaborat de SC AHITEXT INTELSFOT SRL București din 1998. Conform regulamentului local de urbanism, zona studiată și se află în zona C, având UTR – LVV – zona caselor de vacanță amplasate pe terenuri de grădini, vii, livezi, realizate din materiale ușoare, în condiții de densitate foarte redusă, lipsite de echipamente edilitare. Amplasarea locuinței pe acest teren, va contribui la ridicarea gradului de folosire a terenului, la ameliorarea aspectului arhitectural al întregii zone. Se propune încadrarea amplasamentului studiat în subzona LV1 – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.

Ca indici urbanistici avem următoarele permisiuni: POT max =20%, CUT max = 0,3 pentru construcții P și CUT max =0,6 pentru construcții P+1

Pentru casa de locuit propusă vom avea următoarele indici urbanistici: POT = 13%, CUT = 0,20.

Amplasarea locuinței pe lotul studiat, va contribui la ridicarea gradului de folosire a terenului, la ameliorarea aspectului arhitectural al întregii zone. Aliniamentul permis este de 4,00m, față

de limita laturilor dinspre strada de deservire existentă. Față de acest aliniament se permit retrageri. La indicii urbanistici se permit  $POT_{max}=20\%$ ,  $CUT_{max}=0,6$ . Înălțimea maximă a clădirii (măsurată de la nivelul terenului la cornișă) va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Beneficiarii lucrării Daroczi János și soția Sebestyén Ildikó, doresc amplasarea unei case de locuit pe terenul proprietate privată care se află pe strada Posada f.nr.. Amplasamentul studiat este liber de construcții fiind folosit în prezent ca teren agricol, grădină. Amplasarea clădirii se va face conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Tîrgu Mureș corelat cu prevederile P.U.D. documentație avizată. Construcția casei de locuit propuse va avea ca regim de înălțime Subsol + Parter + Etaj. Locuința va avea următoarele funcțiuni pe nivele:

- **Subsol** – aici găsim un sas și pivnița;
- **Parter** – aici avem C.T. (centrala termică), windfang, coridor, casa scării, garaj, dormitor, grup sanitar, spălătorie, hol, loc de luat masa, bucătărie, living, gradina de iarnă, și o terasă.
- **Etaj** se găsesc – casa scării, 3 băi, coridor, 3 dormitoare, studio, grup sanitar, dressing și 4 terase.

Construcția va adăpostii și garajul fiind alipit de casa de locuit. Va avea lățimea de 6,50m și adâncimea de 6,80m ocupând suprafața de 44,25mp.

Accesul principal pe lot se va asigura de strada Posada.

Construcția propusă va avea lungimea de 32,11mp și lățimea maximă de 18,21m dar această lățime variază în diferite puncte în funcție de forma edificiului, suprafața construită a clădirii va fi 365,75mp.

Casa de locuit va avea sistemul constructiv cu fundații continue din beton, structură de rezistență din beton armat, planșeu din beton armat, centuri din beton armat, acoperiș din șarpantă termoizolată. Casa de locuit va fi amplasată la 3,00m față de latura din nord a parcelei și cu o retragere de 14,45m față de strada Posada. Se propune asigurarea utilităților, a dotărilor tehnico-edilitare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă, canalizare, gaze naturale din rețele existente în zonă.

Casa de locuit propusă se va integra armonios în fondul construit existent al zonei, ca funcțiune, aspect și finisaje.

Configurația planului, materialele de construcție folosite la finisaje, acoperișul pe șarpantă vor fi în conformitate cu modul de amenajare și de construire tradițională.

Împreună cu realizarea construcției la casa de locuit se vor executa lucrările exterioare, amenajarea gardului, curtea, rețelele tehnico-edilitare.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Circulația vehiculară și pietonală este asigurată prin-un drum de incintă care va gace legătura cu casa de locuit, garaj și strada Posada. Strada Posada va asigura legătura între amplasament, zona studiată și alte părți ale municipiului. Circulația pietonală se propune tot aici prin amenajarea unui trotuar de 0,90m.

### **3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanisitici**

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea studierii zonei adiacente lotului din strada Posada f.nr. și în vederea stabilirii indicilor urbanistici reali, pe baza situației existente din teren. Scopul lucrării este de a obține derogările solicitate pentru amplasarea casei de locuit pe terenul proprietate privată a beneficiarilor în vederea obținerii de indici urbanistici, POT și CUT, care să permită amplasarea casei de locuit propuse.

Principala funcțiune a zonei este cea de locuit.

Suprafața terenului studiat este 8.837,00 mp, adică 0,87 HA.

Iată situația existentă, cu loturile existente și indicii urbanistici existenți, calculați pentru fiecare parcelă din zona studiată, sunt:

Nr crt	Adresa parcelei	Suprafața parcelă (mp)	Suprafața construită (mp)	POT (%)	Suprafața desfășurată (mp)	CUT
1.	Str. Posada f.nr Benko Istvan.	901,00	---	---	---	---
2.	Str. Posada f.nr. Faragau Victor	574,00	---	---	---	---
3.	Str. Posada f.nr. Catinas Aurel	330,00	---	---	---	---
4.	Str. Posada f.nr. Asociația MERU	500,00	---	---	---	---
<b>5.</b>	<b>Str. Posada f.nr. Daroczi Janos</b>	<b>2.948,00</b>	---	---	---	---
6.	Str. Posada f.nr. Teglas Daniel	1.497,00	---	---	---	---
7.	Str. Posada f.nr. Teglas Anica	2.035,00	---	---	---	---
8.	Teren cedat domeniului Public	52.00				
Total suprafață și indici generali		8.837,00	---	---	---	---

Din bilanțul situației existente se poate observa că, zona studiată are un potențial ridicat de dezvoltare. Indicii urbanistici existenți, stabiliți de PUD aprobat prin HCLM 331/27.09.2007, încadrează teritoriul în zona D, care prevede pentru POT 1,69% și pentru CUT 0,04; încadrând teritoriul în UTR – LVV – zona caselor de vacanță amplasate pe terenuri de grădini, vii, livezi, realizate din materiale ușoare, în condiții de densitate foarte redusă, lipsite de echipamente edilitare. Cele de mai sus nu permit exploatarea la maxim al terenurilor, aflate în proprietate privată.

De aici rezultă că, este justificată cererea beneficiarilor de a solicita **schimbarea subzonei din LVV în subzona LV1 – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.**

Conform Regulamentului pentru subzona LV1 vom avea ca indici urbanistici următoarele permisiuni: POT max = 20 %, CUT max = 0,3 pentru construcții P și CUT max = 0,6 pentru construcții P+1.

Amplasarea casei de locuit propuse se va înscrie armonios în această subzonă, propunerile nu vor depăși indicii urbanistici admiși. Indicii propuși pentru amplasamentul studiat sunt POT = 12,50%, CUT = 0,20.

### ***Situația existentă a terenurilor***

– suprafața terenului studiat	8.837,00 mp
– suprafața amplasament studiat	2.948,00 mp
– teren cedat A.D.P.	52,00 mp
– suprafața construită la sol existentă	0,00 mp
– suprafața desfășurată existentă	0,00 mp

### ***Procentul de ocupare a terenului***

– POT conform PUD aprobat HCML 331	1,69%
– POT propus prin prezenta documentație	20,00%
– POT realizat pentru amplasamentul studiat	12,50%

### ***Coeficientul de utilizare a terenului***

– CUT propus conform PUD aprobat HCML 331	0,04
– CUT propus prin prezenta documentație	0,30
– CUT realizat pentru amplasamentul studiat	0,20

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă următoarele condiții:

- parcela este accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m;
- suprafața minimă a parcelei 500,00 mp.

### ***Regimul de aliniere a construcțiilor***

Casa de locuit propusă se va amplasa în interiorul lotului situat pe strada Posada f.nr. și va păstra o retragere de minim 4,00m, față de aliniament, domeniul public.

Amplasarea construcției se va face în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentei documentații și în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tîrgu Mureș.

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare – propunere**

Amplasamentul este situat într-un ansamblu de locuit, cu construcții cu subsol (demisol) parter și unu-două nivele, etaj sau mansardă, cu case individuale sau cuplate, amplasate în strada Posada. Zona este echipată cu dotări edilitare, oferă posibilități de racordare la rețelele existente în zonă – de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu gaze naturale.

### **1. Alimentare cu apă**

Pentru casa de locuit propusă, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei existente din strada existentă, strada Posada.

## **2. Canalizarea**

Apele uzate menajere, provenite de la casa de locuit propusă, vor fi colectate și evacuate la prelungirea canalizării existente din strada Posada, prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă. Aceste legături vor fi realizate subteran, respectând adâncimea de îngheț și vor fi din PVC. Racordurile la rețeaua existentă se vor face prin intermediul unui cămin de racordare.

## **3. Alimentarea cu energie electrică**

Se va rezolva din rețeaua existentă, care se află în vecinătatea zonei studiate. Există rețea de alimentare cu energie electrică și post de transformare în strada Posada. De aici sunt alimentate cu energie electrică casele de locuit existente în apropierea zonei studiate. Branșarea casei de locuit propuse se va realiza printr-un traseu subteran și prin intermediul unei firide electrice de branșament.

## **4. Alimentarea cu gaze naturale**

Se va realiza prin prelungirea rețelei existente în zona studiată, strada Posada, Încălzirea casei de locuit se va realiza cu centrala termică proprie, amplasat în demisolul clădirii. Centrala termică va asigura apa caldă necesară instalației de încălzire precum și apa caldă menajeră.

## **5. Gospodăria comunală, salubritatea**

Gunoii menajeri va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic, prin contract cu SC SALUBRISERV SA.

### **3.7. Protecția mediului**

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- apele uzate menajere și de la baie vor fi canalizate în rețeaua publică de canalizare;

- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile indicate.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### **3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse**

Casa de locuit propusă va fi racordată la rețelele edilitare publice existente din zonă, de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

#### **3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor**

Suprafața studiată este de 8.837,00mp, care se compune din mai multe proprietăți, loturi individuale, care au deschidere directă către strada Posada.

Suprafața loturilor variază mult, ele fiind cuprinse între 500,00mp și 2.948,00mp (amplasamentul studiat). Toate loturile din zona studiată sunt lipsite de construcții, astfel ele reprezintă o atracție pentru viitorii investitori.

Regimul de înălțime propus va fi subsol (demisol) parter și mansardă sau etaj, unde coeficientul de utilizare a terenului va fi variabil.

Pentru amplasamentul studiat, beneficiarul prezentei lucrări, propune o suprafața construită de 365,75mp, cu procentul de ocupare a terenului de 12,19%, și coeficientul de utilizare a terenului de 0,28, cu regim de înălțime a casei de locuit Subsol + Parter + Etaj.

Acești coeficienți reprezintă situația generală a ansamblului de locuit aflat pe marginea străzii Posada, orice construcție propusă aproape sigur va depășii indicii, coeficienții maximi admiși de planul urbanistic general aprobat. De aici rezultă și cererea beneficiarului de schimbare a încadrării teritoriului într-o altă subzonă întocmirea unui nou regulamentului local de urbanism pentru realizarea de noi construcții, investiții, extinderi la locuințele existente, etc.

Propunerea noastră concretă se referă la lotul din strada Posada f.nr. aflat în proprietatea privată a lui Daroczi Janos și soția Sebestyen Ildiko.

Iată bilanțul teritorial pentru amplasamentul studiat:

<b>BILANȚ TERITORIAL – amplasamentul studiat</b>					
<b>Nr. crt.</b>	<b>Teritoriu aferent</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
		<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
1	Casa de locuit propusă	-----	-----	365,75	12,40

2	Alei carosabile, pietonale și platforme pavate	-----	-----	751,72	25,49
3	Teren agricol, gratini	2.948,00	98,27	1.830,53	60,38
4.	Teren cedat A.D.P.	52,00	1,73	52,00	1,73
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>3000,00</b>	<b>100,00</b>

Din bilanțul situației existente se poate observa, terenul este liber de construcții fiind folosit ca teren agricol, livadă. Prin prezenta documentație ocuparea terenului se va modifica după cum urmează: 365,00mp, vor fi ocupate de casa de locuit propusă, cea ce reprezintă 12,40% din totalul suprafeței lotului. O zonă de 751,72mp adică 25,49% din suprafața amplasamentului studiat va fi ocupată de aleii pietonale și pentru circulația autoturismelor, terase. Tot din acest bilanț se poate observa că pentru crearea unui aspect cât mai plăcut se propune obținerea unei suprafețe mari de zonă verde, grădină de 1.830,53mp adică 60,38% din totalul suprafeței aferent amplasamentului studiat, din care 52,00mp adică 1,73% a fost cedat Administrației Domeniului Public.

Terenul fiind proprietate privată, folosirea lui cât mai eficient este o necesitate. Construirea casei de locuit, este o investiție care va completa suprafața locuibilă din această zonă a orașului, ceea ce este dorința beneficiarului.

### **3.8.3. Circulația terenurilor**

Tipul de proprietate al terenurilor nu se modifică, se schimbă doar destinația lor, parțial - din zonă verde în zonă de locuit. Zona își va păstra funcțiunea existentă.

## **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Zona studiată de 8.837,00mp, adică 0,88 HA, cuprinde suprafața proprietăților studiate, care sunt de proprietate privată. Întreaga suprafață studiată se află în intravilanul municipiului Tîrgu-Mureș.

Iată bilanțul teritorial al zonei studiate:

<b>Nr. crt.</b>	<b>Teritoriu aferent</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
		<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
1	Construcții existente, construcții propuse	-----	-----	365,75	4,16
2	Alei carosabile, pietonale și platforme pavate	-----	-----	751,72	8,55
3	Teren agricol, grădini	<b>8.785,00</b>	99,42	7.537,53	87,29
4	Teren cedat , propus pentru cedare A.D.P.	<b>52,00</b>	0,58	182,00	2,05
<b>TOTAL GENERAL TEREN STUDIAT</b>		<b>8.837,00</b>	<b>100,00</b>	<b>8.837,00</b>	<b>100,00</b>



Terenul studiat este liber de construcții și se află în mijlocul unui ansamblu rezidențial în plină dezvoltare, fiind format din terenuri proprietate privată, construite cu case de locuit, având posibilitate de acces auto, pietonal din strada Posada, cu posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare și crearea unor zone verzi armonios amenajate.

Beneficiarul lucrării dorește amplasarea unei case de locuit pe terenul proprietate privată având suprafața de 2.948,00mp.

Proprietarii vor valorifica acest potențial economic și urbanistic prin extinderea suprafețelor construite, realizând o casă de locuit cu regim de înălțime Subsol+Parter+Etaj. Certificatul de urbanism, împreună cu avizul Comisiei Tehnice, serviciul Urbanism, și a exprimat acordul de principiu pentru amplasarea locuinței în zona studiată.

Conform documentelor amintite, pentru autorizarea construcțiilor este necesară întocmirea unei documentații de urbanism în fază de Plan Urbanistic Zonal - în care să fie studiate condițiile de amplasare, accese carosabile și pietonale, asigurarea utilităților.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal se vor emite Certificatul de urbanism, CU și Autorizația de Construire AC, pentru construcția propusă.

Casa de locuit va cuprinde următoarele funcțiuni pe nivele:

**Subsol** – aici găsim un sas și pivnița;

**Parter** – aici avem C.T. (centrala termică), windfang, coridor, casa scării, garaj, dormitor, grup sanitar, spălătorie, hol, loc de luat masa, bucătărie, living, gradina de iarnă, și o terasă.

**Etaj** se găsesc – casa scării, 3 băi, coridor, 3 dormitoare, studio, grup sanitar, dressing și 4 terase.

Construcția va adăpostii și garajul fiind alipit de casa de locuit. Va avea lățimea de 6,50m și adâncimea de 6,80m ocupând suprafața de 44,25mp.

Accesul principal pe lot se va asigura din strada Posada.

Construcția propusă va avea lungimea de 32,11mp și lățimea maximă de 18,21m dar această lățime variază în diferite puncte a clădirii, suprafața construită a clădirii va fi 365,75mp.

Se propune dotarea casei de locuit, cu:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu apă potabilă;
- canalizarea menajeră și pluvială;
- alimentarea cu gaze naturale.

- Casa de locuit propusă, ca funcțiune, aspect, volumetrie și finisaje, va asigura confort maxim, va avea o imagine arhitectural-urbanistică în conformitate cu modul de organizare și de construire din zona din care va face parte

Pentru implementarea casei de locuit propuse este necesară cooperarea între:

- proprietarul terenurilor;
- Primăria municipiului Tîrgu-Mureș;
- deținătorii de utilități;
- investitori - locali sau din alte zone;
- populația din zonă.

În perioada imediat următoare sunt necesare următoarele studii și proiecte pentru:

- alimentarea cu energie electrică, extinderea rețelei existente;
- alimentarea cu apă potabilă;
- canalizarea menajeră și pluvială prin racordarea la rețeaua existentă;
- alimentarea cu gaze naturale, extinderea rețelei existente;
- faza CU și DTAC pentru construcția propusă.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea construcțiilor de locuințe a municipiului Tîrgu-Mureș. Amenajarea arhitectural urbanistică a zonei, va oferi noi posibilități de ocupare a terenurilor din zona studiată.

Primăria municipiului Tîrgu-Mureș, regiile și societățile comerciale furnizoare de utilități trebuie să întocmească un program de acțiune pentru prelungirea rețelelor publice, în vederea asigurării funcționării zonei.

La realizarea traseelor, culoarelor necesare utilităților propuse, se vor respecta distanțele de protecție și de siguranță în conformitate cu prevederile tehnice.

Intocmit  
arh.Keresztes Géza