

LOCUNITA UNIFAMILIALA PARTER

Beneficiar : Lazar Lorand Csaba si Lazar Szidonia

Amplasament: str. Remetea, nr. FN, mun. Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.

Data: IANUARIE 2014

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
LOCUNITA UNIFAMILIALA PARTER
mun.Tirgu-Mures,
str. Remetea , nr. FN

PROIECTANT GENERAL: B.I.A. ISZLAI TAMAS

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM: S.C. ARCHIPROG S.R.L.

PROIECT NR.: 03/2014

FAZA DE PROIECTARE: PUD

BENEFICIAR: Lazar Lorand-Csaba si Lazar Szidonia

LOCUNITA UNIFAMILIALA PARTER

Beneficiar : Lazar Lorand Csaba si Lazar Szidonia

Amplasament: str. Remetea, nr. FN, mun. Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.

Data: IANUARIE 2014

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT:

ARH. ISZLAI TAMAS

PROIECTANT URBANISM

ARH. BORSOS ALADAR ANTON

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

A - MEMORIU GENERAL

1 – Introducere

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL PUD
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

2 – Studiul actual al zonei

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU

3– Situatia existenta (parcela)

- 3.1 REGIMUL JURIDIC
- 3.2 ANALIZA GEOTEHNICA
- 3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT
- 3.4 CAI DE COMUNICATII
- 3.5 ECHIPARE EDILITARA
- 3.6 BILANT TERITORIAL EXISTENT

4 – Propuneri

- 4.1. ELEMENTE DE TEMA
- 4.2. DESCRIEREA SOLUTIEI CONSTRUCTIVE
- 4.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI
- 4.4. REGIMUL JURIDIC, CIRCULATIA TERENURILOR
- 4.5. ALINIAMENT, REGIM DE INALTIME
- 4.6. COEFICIENTI DE UTILIZARE A TERENULUI

- 4.7. SPATII VERZI PLANTATE
- 4.8. ECHIPARE EDILITARA
- 4.9. BILANT TERITORIAL
- 4.10. PROTECTIA MEDIULUI

5- Concluzii

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|----|
| 1. PLAN DE INCARARE IN ZONA | U1 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN PUG 2001, FOTOGRAFIE GOOGLE EARTH | U2 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN PUZ UNIRII 2005 | U3 |
| 4. SITUATIA EXISTENTA ZONA STUDIATA | U4 |
| 5. SISTEMUL JURIDIC | U5 |
| 6. RETELE EDILITARE | U6 |
| 7. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA STUDIATA | U7 |
| 8. PREZENTAREA FOTOGRAFICA A ZONEI STUDIASTE | U8 |

III. AVIZE SI ACORDURI

- 1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 374/17.03.2014
- 2. EXTRAS DE CARTE FUNCIALA
- 3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI PLAN DE SITUATIE VIZAT DE O.N.C.P.I.
- 4. AVIZE SI ACORDURI:

4.1. Aviz Agentia Nationala pentru Protectia Mediului

4.2. Aviz Aquaserv

4.3. Aviz energie electrica

4.4. Aviz gaze naturale

4.5. Aviz telefonizare

4.6. Aviz sanatatea populatiei

4.7. Aviz Driectia Tehnica Mun. Tirgu-Mures

4.8. Aviz ADP

4.9. Acordurile autentificate ale proprietarilor imobilelor afectate de prevederile PUD

LOCUNITA UNIFAMILIALA PARTER

Beneficiar : Lazar Lorand Csaba si Lazar Szidonia

Amplasament: str. Remetea, nr. FN, mun. Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.

Data: IANUARIE 2014

4.10. Dovada relementarii juridice a coprului de drum la profilul de strada aprobat conform PUZ Unirii:
Act de dezmembrare, Extrase de carte funciara pentru suprafata cedata Municipiului Tirgu-Mures si
Extras de carte funciara pentru terenul ramas in proprietatea beneficiarilor. Act de donatie a terenului
aferent drumului in favoarea Municipiului Tirgu-Mures

5. STUDIU GEOTEHNIC

6. DOVADA AMPLASARII PE TERENUL STUDIAT A PANOURILOR REGLEMENTATE PRIN HCL
140/2011

7. COPIE CARTE DE IDENTITATE

Intocmit :

arh. Borsos Aladar Anton

LOCUNITA UNIFAMILIALA PARTER

Beneficiar : Lazar Lorand Csaba si Lazar Szidonia

Amplasament: str. Remetea, nr. FN, mun. Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.

Data: IANUARIE 2014

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
LOCUINTA UNIFAMILIALA PARTER

mun.Târgu Mures,
str. Remetea , nr. FN

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	LOCUNITA UNIFAMILIALA PARTER
Adresa:	str. Remetea, nr. FN, mun.Tirgu Mures, jud.Mures
Beneficiar:	Lazar Lorand-Csaba si Lazar Szidonia
Faza de proiectare:	P.U.D
Proiectant general:	BIA ISZLAI TAMAS Singeorgiu De Mures
Proiectant de sepecialitate urbanism:	S.C. ARHIPROG S.R.L. Tg. Mures Arh. Borsos Aladar Anton
Data elaborării:	01.2015

1.2. OBIECTUL PUD :

Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, pe imobilul din Târgu Mureş, str.Remetea , se doreşte realizarea unei locuinte unifamiliale in regim parter. Intructa in documentatia P.U.Z.-Unirii, zona este desemnata ca avind interdictie temporara de construire, pina la aprobare P.U.D. in conditiile legii, autoritatea locala a solicitat aceasta documentatie.

Prin prezentul PUD se doreste reducerea distantelor minime de amlasament a cladirilor fata de limitele laterale si posterioare de la 3,00 m la 2,00 m in conformitate cu reglementarile codului civil.

Prevederi ale programului de dezvoltare al localităţii

Zona studiată se află în - L2cz subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înşiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi. Potenţialul de dezvoltare al zonei consta in crearea unui caracter unitar de zona urbana cu functiuni predominante de locuire prin stimularea investitiilor private in detrimentul imaginii rural-agricole din prezent.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-Bucureşti – aprobat prin H.C.L.276/2000.

- Planul urbanistic zonal (PUZ) - Unirii - 2005 - aprobat pentru completarea PUG.

- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – Indicativ GM-009-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare.

- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- Zona studiată face parte din zona cartierului Unirii, zona limitrofa între fostul sat Remetea și Sâncraiu de Mureș. Zona, până în prezent este predominant agricolă, neexistând un trecut urban construit. Până în 1970 se observă o extindere constantă și sanatoasă a zonelor construite atât la limita satului Remetea cât și la limita satului Sâncraiu de Mureș, datorită politicii permissive și din cauza distanței mici față de oraș. Această tendință a fost brusc întreruptă de interdicția de construire impusă de la nivel central.

După 1990 terenurile din zona au fost retrocedate, iar odată cu revenirea economică construcțiile noi, de locuințe individuale, au început să impanzească zona. Dezvoltarea a început din direcția capetelor de stradă echipate cu rețele edilitare iar cu timpul au apărut clustere independente de zone rezidențiale cum ar fi zona Ortoprofil, str. Eden etc.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Zona studiată se află în subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri cu interdicție temporară de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism prealabile. Zona a fost studiată în P.U.G.Targu Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/2002, și în PUZ Unirii din 2005. Denumirea zonei funcționale este:

L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI - zona este inclusă în zona L2 aferentă PUG în subzona L2cz subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi. - conform PUZ Unirii 2005

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2cz - Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2cz - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;

- depozitare materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- autobaze şi staţii de întreţine auto;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L 2cz – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcela de colț			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

* conform Regulamentului General de Urbanism

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2cz - în toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- 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

L2cz – 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;

L2cz – în regim grupat clădirile 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 cornişe 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.

L2cz – în regim continuu clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.

L2cz – 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;

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L2cz – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2cz – 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

L2cz – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2cz - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10** metri);

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2cz - 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;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural; ;

- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2cz - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L2cz** - 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

- L2cz** - împrejuririle 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 sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative 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)**

L2cz - POT maxim = 35%

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- L2cz** - pentru înălțimi P+1 CUT max = 0,6
- pentru înălțimi P+2 CUT max = 0,9

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este predominant agricolă, fără plantații de aliniament și cu grădini de dimensiuni variabile amplasate la frontul stradal sau dispersate pe întreaga parcelă. Zonele agricole sunt caracteristice în centrul insulelor rezidențiale, dar sunt predominante și în zona studiată.

2.4 CIRCULAȚIA

Circulația auto este asigurată de trama stradală existentă, compusă din strazi de cat.III, respectiv pe strada Remetea.

Accesele la loturi sunt directe.

Circulația pietonală se realizează pe marginea carosabilului existent. Nu există trotuare.

Strada Remetea în această zonă nu este asfaltată, iar lățimea acesteia nu respectă prevederile normativelor pentru strazi de cat.III, respectiv lățime minimă de 10 m. În prezent, lățimea strazii cu acostament se încadrează între 5,65 și 6,14 m, în zona studiată.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

In prezent in zona studiata nu exista constructii de niciun fel, astfel gradul de ocupare al parcelelor se incadreaza in limitele recomandate prin P.U.G. Târgu Mureş, de sub 50%, iar C.U.T.<0,50.

- regim de inaltime: P, P+1E

2.6 ECHIPARE EDILITARA

2.6.1. Alimentare cu apa

Strada Remetea are conducta de apa potabila pana la canalul colector existent la nord de zona studiata.

2.6.2. Canalizare

Strada are sistem de canalizare unitara menajer si pluvial, pana la canalul colector amplasat la limita nordica a zonei studiate.

2.6.3. Energie electrica

Str.Remetea are retea supraterana de electricitate, la care sunt bransate locuintele din zona.

2.6.4. Alimentare cu gaz metan

In zona studiata nu exista conducte de gaze naturale pe strada Remetea

2.6.5. Telecomunicatii

Romtelecom declara ca nu are retele de amplasament.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata este predominant agricola, existand monoculturi anuale de cereale si gradini de zarzavaturi, cadrul natural lipsind cu desavarsire.

Cel mai apropiat cadru natural este malul raului Mures, protejata conform legislatiei in vigoare.

Problema principala de mediu poate fi zgomotul, praful si noxele produse de traficul existent, care insa nu este semnificativ, datorita lipsei de importanta a strazii. Traficul redus este datorata imbracamintii de calitate inferioara drumului existent.

2.8.CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT

Amplasamentul este liber, cu o denivelare nesemnificativa. Au fost solicitate traseele echipamentelor edilitare din zona, iar concluzia este ca amplasamentul este liber.

3. SITUATIA EXISTENTA (PARCELA)

Terenul in cauza are deschidere directa la strada Remetea. Terenul poate fi considerat orizontal, diferentele de nivel sunt nesemnificative in raport cu dimensiunile parcelei: 0,66 m de la cota +309,76 la cota +310,42 cote relative fata de nivelul Marii Negre.

Parcela are o forma dretunghiulara cu laturile lungi si cele scurte relativ paralele. Adancimea parcelei este de 16,75 m iar deschiderea la strada este de 29,67 m.

3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este inregistrat in cartea C.F. nr.133852/Tg. Mures, Nr. Cad. 2606/2, nr. Top.: 247/3/2si se afla in proprietatea beneficiarilor: Lazar Lorand Csaba si sotia Lazar Szidonia

Suprafata terenului, conform C.F. si plan topografic este de : 500,00 mp.

Terenul se afla in intravilanul mun. Tirgu Mures si este lipsit de orice constructie.

3.2. ANALIZA GEOTEHNICA

3.2.1. DATE GENERALE

3.2.1.a. Morfologia regiunii

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Târgu Mureş, pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podişul Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureşului,Culoarul Mureşului, în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, sector central nordic a foii, pe malul drept a văii râului Mureş, curs mediu, respectiv mal stâng a pârâului Beşa, cursinferior.

Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate a râului și cu terase moderat dezvoltate a pârâului, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălțimi mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350÷400m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Coordonatele geografice ale amplasamentului sunt: 46°33'27" latitudine nordică și 24°32'15" longitudine estică, la altitudine de 309 m, față de nMN. Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, mai precis pe Dealurile Mureșului, la contactul unităților geomorfologice structurale a Podișului Târnavelor și a Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 300÷550 m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 5° până la 30°. Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului/pârâului. Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zona mediană a terasei de luncă a râului Mureș/pârâului Beșa, caracterizat ca o zonă de terasă joasă, teren plan, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului. Ținând cont de caracteristica stratificației locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

3.2.1.b. Geologia și tectonica regiunii

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor bolțite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată se încadrează părții sudice a Câmpiei Transilvaniei, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale – deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, pietrișuri cu bolovăniș), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificația de mai sus este parțial interceptată prin lucrările de foraj recent executate, pe care vom reda detaliat în cadrul capitolului III. care urmează în continuare.

3.2.1.c. Considerații hidrogeologice

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, cursul mediu, respectiv pârâul Beșa, ce străbate regiunea dinspre nord spre sud, curs inferior, devenind tributarul de dreapta a râului Mureș, formând zone de luncă și terase

bine/slabdezvoltate pe cursul lor. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane si metale, conform STAS 3349-64.

3.2.2 CONDIȚII TEHNICE – GEOLOGICE ȘI HIDROGEOLOGICE

3.2.2.a. Condiții tehnice – geologice

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, a fost executat 1 foraj geotehnic în sistem uscat semimecanic, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F.1

0,00 – 0,20 m	sol vegetal
0,20 – 1,80 m	mâl nisipos argilos negru, plasticitate foarte mare, stare plastic vârtos, porozitate mare, foarte umedă
1,80 – 3,00 m	mâl, slab nisipos, cenușiu negru, plasticitate foarte mare, stare plastic moale la plastic consistent, porozitate extrem de ridicată, umiditate extrem de ridicată
3,00 – 4,00 m	pietriș cu nisip, rar bolovăniș, stare îndesată

3.2.2.b.Principalele caracteristici fizici – geotehnici

În conformitate cu analizele de laborator recent executate din probele recoltate, au fost determinate următoarele caracteristici fizici medii mai importante pe categorii de strat:

Sol	w	I _p	I _c	ρ _s	e	Distribuție pe fracțiuni				
						Argilă	Praf	Nisip	Pietriș	Bolov.
	(%)	(%)	-	(g/cm ³)	-	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
mâl nisipos argilos negru	40,2 5	36,1 6	0,7 6	1,71	1,3 8	25,00	43,00	32,00	0,00	0,00
mâl, slab nisipos, cenușiu negru	56,8 7	41,7 8	0,4 8	1,61	2,4 3	20,50	57,50	22,00	0,00	0,00
pietriș cu nisip, rar bolovăniș	16,6 9	-	-	-	-	0,00	0,00	26,00	60,00	14,00

3.2.2.c. Condiții hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajului, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea de -1,80 m, care în timpul precipitațiilor abundente poate depăși cota terenului natural provocând bălțiri. Apele de suprafață, sunt prezente, în timpul precipitațiilor abundente și a topirii bruște a zăpezii, care formează pe intervale scurte de timp, bălțiri, având în vedere concavitățile terenului, cu efecte importante asupra amplasamentului (infiltrări, umectări, umflări), recomandându-se realizarea de șanțuri de scurgere/rigole pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv, ce scade rezistența la forfecare și consistența straturilor. Se recomandă efectuarea de drenaje de adâncime, prin efectuarea de puțuri/fântâni, în care se vor amplasa pompe care devin funcționale la depășirea cotei critice a nivelului apei subterane, cu

LOCUNITA UNIFAMILIALA PARTER

Beneficiar : Lazar Lorand Csaba si Lazar Szidonia

Amplasament: str. Remetea, nr. FN, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.

Data: IANUARIE 2014

deveresare în afara amplasamentului construcțiilor. Având în vedere situația sus menționată, este necesar prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor efectuate la fundații. În conformitate cu aceste considerente, se recomandă aplicarea de hidroizolații corespunzătoare în cazul fundațiilor continue și prevederea de beton corespunzător în cazul fundațiilor izolate. Nu se recomandă efectuarea de subsol sau demisol la construcții.

3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

În prezent nu există clădiri pe parcela sau în zona studiată. Parcela a făcut parte dintr-o parcelă care a fost dezmembrată în patru parcele de aprox. 500 mp fiecare. Nu există un front stradal în zona studiată. În direcția centrului, pe str. Remetea fronturile construite sunt heterogene, existând construcții de locuințe recente, retrase de la aliniament dar locuințele mai vechi, din anii 1970- sau mai înainte, care sunt amplasate cu fronturi la strada.

3.4. CAI DE COMUNICATII

Accesul la teren se face prin str. Remetea. În această zonă, până la canalul colector strada este nemodernizată, pietruită. De la canal până la capătul străzii, către centru orașului, strada este asfaltată, existând tortuare pe ambele părți.

Strada Remetea, în apropierea amplasamentului se îngustează, de la o lățime de peste 10 m la o lățime de 6 m.

Circulația în zonă nu este intensă, întrucât zonele rezidențiale nu generează un trafic semnificativ.

3.5. ECHIPARE EDILITARA

Parcela, este lipsită de bransamente la rețele edilitare. Există o fantană pe amplasament.

3.6. BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT	
		mp	%
1.	Construcții	500,00	0,00
2.	Platforme betonate	0,00	0,00
3.	Arabil	500,00	0,0
4.	Spații verzi amenajate	0,00	0,00
5	Teren neamenajat	0,00	0,00
	TOTAL	500,00	100,00

POT maxim admis: 35 %

CUT maxim admis: 0,6

POT existent: 0%

CUT existent: 0,0

4. PROPUNERI

4.1 ELEMENTE DE TEMA

Beneficiarii doresc realizarea unei locuinte unifamiliale in regim parter, cu unele derogari de la Regulamentul General de Urbanism ce constau in: pozitionarea la 2,00 m fata de vecinul din stanga si vecinul din spate, respectand prevederile codului civil.

4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI CONSTRUCTIVE

Prezenta documentatie propune amplasarea unei cladiri cu functiunea de locuinta si a amenajarilor peisagere in limitele proprietatii dupa cedarea unei fasii de teren pentru domeniul public.

Structural, cladirea va avea fundatii continue din beton, structura usoara din lemn, cu inchideri din panouri OSB la exterior si gips carton la interior. Acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla sau tigle.

Finisajele exterioare vor fi: tencuieli decorative, placaje din similipiatra pentru soclu, tamplarii din PVC cu geamuri termoizolante, invelitoare din tigla sau tabla profilata. Se vor prevedea termoizolatii din polistiren la exterior, si vata de sticla in interiorul peretilor si la planseul peste parter.

Indicatori tehnici cladirea propusa:

A.c.=A.d.= 74,78 mp

A.u.= 74,78 mp

H coama= 7,50 m

H streasina= 3,00 m

Toate activitatile legate de functiunile proiectate se vor desfasura in interiorul parcelei.

Nr. locuri de parcare amenajate 1.

4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul pietonal si carosabil se va realiza direct de pe str. Remetea. Parcarea autovehiculelor se va realiza pe parcela.

4.4.REGIMUL JURIDIC, CIRCULATIA TERENURILOR

Intru-cat profilul strazii existente nu indeplineste latimea minima pentru strazi locale de categoria III. , respectiv 10,00 m, acesta fiind in prezent situat intre 5,70 m (la limita nordica a parcelei cu strada) si 6,16 m (la limita sudica a parcelei cu strada) prin certificatul de urbanism nr.374 din 17/03/2014 s-a cerut cedarea unei suprafete de teren in favoarea domeniului public al statului. Astfel, calculand de la axa virtuala a strazii in dreptul parcelei se propune cedarea unei suprafete de 61,07 mp, insemnand 2,17 m pe latura nord-estica si 1,93 m pe latura sud-vestica, pe intreaga lungime a parcelei la limita cu domeniul public.

Astfel, dupa cedarea suprafetei de 61,07 mp in favoarea domeniului public al statului, arcela ramasa in proprietatea beneficiarilor Lazar Lorand-Csaba si Lazar Szidonia va fi de 436,86 mp.

Dupa dezmembrarea terenului initial au fost infiintate doua carti funciare noi: CF nr. 134647/Tg. Mures, reprezentand o suprafata de 61 mp- cedata prin donatie in favoarea Primariei Tirgu-Mres, si cartea funciara nr. 134646/Tg. Mures reprezentand 439 mp – Ramese in propretiatea beneficiarilor Lazar lorand-Csaba si Lazar Szidonia.

4.5. ALINIAMENT, REGIM DE INALTIME

Nu exista un aliniament definit pe str. Remetea, in zona de amplasament.

Se doreste utilizarea eficienta a parcelei, prin amplasarea cladirii aproape de limitele de proprietate fata de vecinul din stanga si veciul din spate, pentru a rezerva o portiune considerabola, unitara, de teren amenajarilor verzi. Inru-cat, nu exista constructii in zona studiata, amplasamentul si aliniamentul propus poate fi promotorul unei alinieri ulterioare si pentru parcelele vecine de pe partea aceasta a strazii, pentru ca si acestea sunt de dimensiuni si proportii asemanatoare celei studiate.

Aliniamentul propus pentru noile reglementari urbanistice ale parcelei sunt de:

2,00 m fata de limita posteriora a parcelei

2,00 m fata de vecinul lateral stanga

5,00 m fata de strada de acces, str. Remetea

4.6. COEFICIENTI DE UTILIZARE A TERENULUI

Se vor respecta indicatorii urbanistici existenti:

P.O.T. max = 35%

C.U.T.max = 0,6

4.7. SPATII VERZI PLANTATE

Zona este predominanta agricola cu gradini si culturi de cereale. Se propune o curte predominant verde, inierbata si cu plantatii de pomi fructiferi.

4.8. ECHIPARE EDILITARA

4.8.1. Apa potabila va fi asigurata din fantana existenta in situ.

4.8.2. Apele menajere vor fi colectate si purificate cu ajutorul unei mincrostatii de purificare , iar apele rezultate vor fi deversate in canalul colector amplasat in partea nordica a amplasamentului, printr-o conducta subterana amplasata pe domeniul public.

4.8.3. Energia electrica este prezenta la strada, si se va realiza un bransament la acesta.

Nu se propun bransamente la alte retele de utilitati.

4.9. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL PROPUZ ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUZ	
		mp	%	mp	%
1.	Constructii	0,00	0,00	74,78	4,79
2.	Curti constructii	0,00	0,00	364,72	23,41
3.	Teren agricol	1 292,69	82,97	792,69	50,87
4.	Spatii verzi publice	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Circulatii publice	224,23	14,39	296,58	19,03
6	Spatii publice neamenajate	41,04	2,63	29,19	1,87

LOCUNITA UNIFAMILIALA PARTER

Beneficiar : Lazar Lorand Csaba si Lazar Szidonia

Amplasament: str. Remetea, nr. FN, mun. Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.

Data: IANUARIE 2014

	TOTAL	1 557,96	100,00	1 557,96	100,00
--	--------------	-----------------	---------------	-----------------	---------------

BILANT TERITORIAL PROPUS TEREN BENEFICIARI

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Constructii	0,00	0,00	74,78	17,03
2	Platforme betonate	0,00	0,00	65,49	14,92
3	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	298,66	68,04
4	Teren agricol	500,00	100,00	0,00	0,00
	TOTAL	500,00	100,00	438,93	100,00

POT existent: 0,00%

POT propus : 17,03 %

CUT existent: 0,00

CUT propus : 0,17**4.10 PROTECTIA MEDIULUI**

Propunerile de construire nu afectează mediul.

5. CONCLUZII

Funcțiunea propusa de locunita unifamiliala si modul de amplasare al cladirii se vor incadra in caracterul eterogen al zonei extinse.

Noile aliniamente propuse pentru parcela sunt de:

2,00 m fata de limita posterioara a parcelei

2,00 m fata de limita lateral stanga a parcelei.

5,00 m fata de limita fata de strada.

Se propune cedarea unei suprafete de 61,07 m din proprietatea beneficiarilor in proprietatea publica a statului roman, in vederea realizarii latimii minime de 10,00 m pentru strada de acces, str. Remetea, strada de categoria III.

Intocmit :
arh. BORSOS Aladar Anton