

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU
MODERNIZARE, EXTINDERE SI SCHIMBARE PARTIALA DE
DESTINATIE**

B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 157
TÂRGU - MUREŞ

S.C. „ARA ARCHITECTS” S.R.L.

TÂRGU - MUREȘ

Proiect nr.8 /2012

**Elaborare PUZ – stabilire
reglementari pentru modernizare,
extindere si schimbare partiala
de destinatie**

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : “Elaborare PUZ – stabilire reglementari pentru modernizare, extindere si schimbare partiala de destinatie”, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 157, Targu-Mures, jud. Mures

Faza de proiectare : P.U.Z.

Proiectant : S.C. „ARA ARCHITECTS” S.R.L.
RO 6564459, NR.INREGISTRARE :
J26/1285/1994

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana
Proiectat	arh.Raus Adriana
	arh.stag.Pastor Corina	
Desenat	arh.stag.Pastor Corina

Data: 2017

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Extras CF
- Avize

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural

- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial,indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

- 0** ⇒ *Incastrare in teritoriul localitatii*
- 0.1** ⇒ *Incastrare în PUG mun. Targu-Mures in vigoare*
- 1** ⇒ *Situația existentă*
- 2** ⇒ *Reglementări urbanistice- zonificare*
- 2.1** ⇒ *Posibilitati de mobilare si interventii urbanistice*
- 3** ⇒ *Reglementari echipare edilitara*
- 4** ⇒ *Proprietatea asupra terenurilor*

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: “Elaborare PUZ – stabilire reglementari pentru modernizare, extindere si schimbare partiala de destinatie cladire”, generat de imobil situat in intravilan Targu Mures, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 157

Beneficiari: Vintila Ionel-Ioan si Marioara

Proiectant urbanism: S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.

Data elaborarii :2016

1.2. Obiectul lucrării-solicitari ale temei program

Documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea stabilirii reglementarilor pentru modernizare, extindere si schimbare partiala de destinatie a imobilului situat in intravilanul localitatii Targu-Mures, conform PUG in vigoare, terenul este situat in UTR CM1, avand conform CF 123155 folosinta actuală de curti constructii.

Regulamentul local de urbanism aferent PUG Targu-Mures prevede ca terenul este situat in UTR CM1: subzona mixtă cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+3, conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Conform avizului de oportunitate nr. 24/118 din 16/08/2016, prin PUZ se propun urmatorii indicatori urbanistici :

- POTmax=65%
- CUTmax=2,20 (majorare cu cca 20% valoare stabilita prin RLU aferent PUG).

Terenul deținut de beneficiarii VINTILA Ionel-Ioan și soția VINTILA Mărioara însumează 317 mp evidențiați prin cartea funciară numărul 123155. Imobilul aflat pe teren, cu numarul cadastral 123155-C1, are functiunea de locuinta.

Parcela este delimitata la nord de corp de strada Al. Papiu Ilarian, la sud de corp de strada B-dul 1 Decembrie 1918, la est de imobil edificat cu functiune comerciala, la vest de imobil edificat cu functiunea de casa de locuit.

Parcela are posibilitatea de a fi accesată din cele două străzi, Bd. 1 Decembrie 1918 și strada Alexandru Papiu Ilarian.

De asemenea prin avizul CTUAT nr. 18/75 din 23/06/2017 s-a solicitat studierea pteului stradal de colt delimitat de B-dul 1 Decembrie 1918 si str. Alexandru Papiu Ilarian, pteu ce include doua proprietati identificate astfel: nr. 157 prin CF nr. 123155 si nr.157/A prin CF nr. 130152.

Pentru lucrarea ce face obiectul acestui PUZ in urma obtinerii avizului de oportunitate nr. 24/118 din 16/08/2016 a fost emis certificat de urbanism nr. 2196 din 17/11/2016 in scopul "Elaborare PUZ – stabilire reglementari pentru modernizare, extindere si schimbare partiala de destinatie".

1.3. Surse de documentare

In elaborarea PUZ-lui s-au analizat date si informatii culese din următoarele surse:

- Bazele topografice ale zonei, măsurători topografice întocmite de topograf autorizat, cu viza Oficiului de Cadastru, puse la dispozitie de către beneficiari sc. 1:500;
- PUG al localitatii Targu-Mures, aprobat, în vigoare la data întocmirii documentatiei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul se situează în intravilanul localității, într-o zonă cu un caracter eterogen din punct de vedere urbanistic, un țesut urban în plin proces de redefinire și remodelare. Functiunile zonei sunt caracteristice pentru o artera majora de circulatie mobilata cu functiuni diverse compatibile cu caracterul zonei, care includ si locuirea.

Zona de amplasare este delimitata la nord de corp de strada Al. Papiu Ilarian, la sud de corp de strada B-dul 1 Decembrie 1918, la est de imobil edificat cu functiune comerciala – nr. 157/A, ce face parte din zona studiata prin PUZ, la vest de imobil edificat cu functiunea de casa de locuit.

Terenurile ce fac obiectul acestui studiu au folosinta actuală de curti constructii, pe ele aflandu-se un imobil cu functiunea de locuinta si un imobil

cu functiune comerciala (florarie).

2.2. Incadrare în localitate

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Targu-Mures, la baza versantului drept al paraului Poclos (evidentiat in plansa de incadrare anexata) pe un teren cu panta de 3-5%, si are suprafata de 317,0 mp.

In prezent accesul pietonal si carosabil pe parcela este asigurat din B-dul 1 Decembrie 1918.

Cladirile existente sunt racordate la utilitatile rezolvate in sistem centralizat pe domeniul public. Pentru noile capacitati pe parcela ale carei cladiri sunt propuse pentru remodelare se vor revizui bransamentele si racordurile existente pentru alimentarea cu energie electrica, canalizare și alimentare cu apa. Incalzirea se va rezolva cu o centrală termică proprie ce va funcționa pe bază de combustibil gazos sau solid.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Targu-Mures, la baza versantului drept al paraului Poclos, pe un teren cu panta de 3-5 %, care din punct de vedere geomorfologic reprezinta fasia de trecere intre terasa de lunca si versant.

Terenul de fundare a luat nastere din sedimentele erodate si depuse de pe versant, caracterizate print-o compozitie granulometrica fina, de categoria argilelor prafoase si argilelor pe seama carora a luat nastere si solul vegetal.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic. Stratificatia terenului de fundare a fost detrmnata cu ajutorul unui foraj, executat cu foreza manuala, pozitionat in perimetrul unde urmeaza sa fie realizata extinderea. Stratificatia este urmatoarea:

1. La suprafata se gaseste un strat de umplutura din pamant in amestec cu moloz de 0,3 m grosime.
2. Sub umplutura apare terenul initial, format din solul vegetal de 0,4 m.
3. La baza solului se gaseste un strat de argila bruna, in stare plastic consistenta de 0,9-1,0 m.
4. Urmeaza un strat de argila prafoasa de culoare galbena, plastic consistenta, cu psecipitate de CaCO_3 , avand o grosime de 1,2 m.
5. Partea inferioara a terenului de fundare este formata dintr-un depozit format din praf argilos si argila cenusie stratificata, urmarit pana la - 4,0 m.

Panta mica de 3-5% a amplasamentului asigura conditii bune de stabilitate din punct de vedere geomorfologic.

Stratul bun de fundare apare la baza solului vegetal – str 3. Pe acest strat se poate funda incepand de la cota maxima de inghet, aplicand la calculul dimensionarii fundatiei presiunea conventionala de calcul de baza $P_{conv}=270kPa$.

Nivelul apei freatice permite executarea spatiului de subsol cu masuri obisnuite de hidroizolatii.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se incadreaza in zona seismica cu valoare de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0,12g$, pentru cutremure, avand intervalul mediu de secventa $IMR=100an$, cu perioada de control $T_c=0,7s$ (Cod de proiectare seismica, indicativ P100 – 1/2006).

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zona este intensa, atat pe B-dul 1 Decembrie 1918 cat si pe str. Al. Papiu Ilarian, acestea fiind strazi de legatura intre centrul orasului si cartierul Tudor Vladimirescu. Artera ce suporta traficul cel mai intens este B-dul 1 Decembrie 1918, aceasta fiind o strada de categoria II (18 m). Strada Al. Papiu Ilarian este o strada de categoria III (8-10 m).

Accesul pietonal pe parcele se va realiza atat din strada B-dul 1 Decembrie 1918 cat si din strada Al. Papiu Ilarian. Accesul auto se va realiza din strada Al. Papiu Ilarian, in interiorul parcelei pentru care se propune reconversia partiala realizandu-se 4 locuri de parcare conform Regulamentului general de urbanism si HG 525/1996.

2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este de teren in proprietate privată, el apartinand beneficiarilor Vintila Ionel-Ioan si Marioara (nr. 157) conform CF nr. 123155 si Szasz Tiberiu si Emilia (nr. 157/A) conform CF nr. 130152.

Suprafata terenului este de 317,0 mp si conform PUG Targu- Mures în vigoare se află în intravilanul localității .

Indicatorii urbanistici ai zonei sunt :

- $POT_{max}=65\%$
- $CUT_{max}=1,8$

Frontul la B-dul 1 Decembrie 1918 este in zona preponderent discontinuu; amplasamentul studiat este delimitat de calcanul cladirii de la numarul 155, iar cladirea aflata pe parcela este alipita de calcanul cladirii de la numarul 157/A.

2.6. Echiparea edilitară

Cladirile existente sunt racordate la utilitatile rezolvate cu sistem centralizat pe domeniul public.

In conformitate cu noua arhitectura a cladirii de la nr. 157 si cu adresa AQUASERV nr. 504/III/B/6/06.02.2017 punctul 5 alineatul 2 se propune modificarea, relocarea bransamentului de apa si a racordului de canalizare, cu caminele aferente, intr-o zona libera de constructii.

Se va revizui bransamentul si racordul existent pentru alimentarea cu energie electrica.

Incălzirea se va rezolva cu o centrală termică proprie ce va funcționa pe bază de combustibil gazos sau solid.

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea apelor meteorice la canalizarea pluviala este obligatoriu să fie făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate

2.7. Probleme de mediu

Deoarece utilitatile in zona sunt rezolvate in sistem centralizat pe domeniul public (alimentarea cu apă, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica si gaz) se evita poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului.

Racordarea cladirilor la retelele tehnico-edilitare existente si indicatorii urbanistici propusi, se înscriu în condițiile de protecție a mediului conform prevederilor regulamentului aferent PUG Targu-Mures.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv si evacuate în cadrul contractului cu firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

2.8. Optiuni ale populatiei

Funcțiunea care se dorește a se realiza pe parcela de la nr. 157 – casa de moda cu spatiu pentru prestari servicii/prezentare,vanzare si locuinta este in concordanta cu subzona CM1 din care face parte parcela studiata.

Optiunile populatiei vor fi evidentiate în urma procedurii de consultare a populatiei prevazuta in derularea PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de urbanism existente (PUG in vigoare la data intocmirii PUZ) prevad ca terenul apartine unei zone functionale in care programul beneficiarului se inscrie in mod corespunzator.

Conform studiului geotehnic stratul bun de fundare apare la baza solului vegetal – str 3. Pe acest strat se poate funda incepand de la cota maxima de inghet. Nivelul apei freaticke permite executarea spatiului de subsol cu masuri obisnuite de hidroizolatii.

3.2. Prevederi ale PUG

- Conform PUG Targu-Mures in vigoare terenul este situat in UTR CM1: subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3(17 m). continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

- Folosinta actuala a terenului este de curti constructii.

Regulamentul local aferent PUG are urmatoarele prevederi:

- Se interzic activitatile poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, intretinere auto, curatatorii, depozitare materiale, platforme de colectare, lucrari de terasament.

- Parcela este contribuabila numai daca are un acces de minim 4,0 m dintr-o circulatie publica.

- Cladirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente.

- Cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii.

- Cladirile publice se vor amplasa izolat.

- Pentru cladirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim **20** m față de aliniamentul la stradă.

- Cladirile vor respecta o retragere de minim ½ din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de 3,0 m fata de limitele laterale ale parcelei iar fata de limita posterioara o distanta de minim 5,0 m.

- Cladirile de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse.

- Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20,0**metri de la aliniament;

- In cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai

pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **3,0**metri;

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiei publice.
- Se vor amenaja spatii de parcare in interiorul parcelei, conf. HG 525/1996 republicata sau la o distanta de maxim 250 m pe teren detinut legal.
- Se va asigura evacuarea si captarea rapida a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor.
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va realiza obligatoriu pe sub trotuare.
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
- Imprejmuirile se vor realiza transparent, cu inaltimi de maxim 2,20 m si minim 1,50 m, cu soclu opac de 0,30 m.
- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,30 m, vor fi dublate cu gard viu.
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea autovehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pt. A nu incomoda circulatia pe drumurile publice.
- Inaltimea maxima admisibila – P+3 (17 m)
- POTmax = 65%
- CUTmax = 1,8

Prin prezentul PUZ se propun urmatoarele derogari de la RLU aferent zonei:

- Regimul de construire in raport cu limitele de proprietate, astfel : alipirea la calcanul cladirii de pe frontul vestic si retragerea partiala a cladirii fata de calcanul de pe frontul estic, pentru crearea unui obiect de arhitectura care sa constituie un cap de perspectiva adecvat in raport cu pozitia parcelei fata de principalele accese din zona ; tinand cont ca insula studiata este delimitata de strazi pe 3 laturi pentru retragerea fata de aliniamentul stradal posterior se propune o distanta de 3,0 m.
- Majorarea coeficientului CUT cu cca 20% fata de prevederile actuale ale PUG Targu Mures, rezultand astfel CUTmax=2,20.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Mentinerea si modernizarea functiunii de locuire existente precum si schimbarea partiala a destinatiei (prestari servicii, salon de prezentare/vanzare rochii de mireasa) se realizeaza cu adaptarea propunerii la terenul existent (teren in panta usoara aflat la baza versantului drept al paraului Poclos). Rezulta astfel valorificarea corespunzătoare a cadrului natural din zona studiată, în continuarea zonei mixte existente.

Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu

prezinta factori de risc.

3.4. Modernizarea circulatiei

Prezentul PUZ nu prevede modernizarea circulatiei din zona dar, prin mutarea accesului carosabil din zona B-dului 1 Decembrie 1918 pe strada Al. Papiu Ilarian contribuie la fluentizarea traficului in zona studiata.

3.5. Zonificarea functionala-reglementari , bilant teritorial,indici urbanistici

Conform PUG Targu-Mures in vigoare terenul este situat in UTR CM1: subzona mixtă cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+3(17 m). conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Reglementarile zonei le-am enumerat in subcapitolul 3.2.

- POTmax = 65%
- CUTmax = 1,8

BILANT TERITORIAL PE PARCELA REGLEMENTATA

BILANT TERITORIAL	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
Locuire	60.27	19.01	0	0
Locuire/prestari servicii/prezentare cu vanzare	0	0	181	57.10
Spatiu semicarosabil, parcaje	60	18.93	46.56	14.69
Spatii pietonale	30	9.46	39.44	12.44
Spatii verzi	166.73	52.60	50.00	15.77
TOTAL	317.00	100.00	317.00	100.00

BILANT TERITORIAL PE ZONA STUDIATA

BILANT TERITORIAL	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
Locuire	60.27	11.55	0	0
Locuire/prestari servicii/prezentare cu vanzare	76.34	14.62	278.5	53.35
Spatiu semicarosabil, parcaje	60	11.49	83.3	15.96
Spatii pietonale	159	30.46	71.37	13.67
Spatii verzi	166.39	31.88	88.83	17.02
TOTAL	522.00	100.00	522.00	100.00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Cladirile existente sunt racordate la utilitatile rezolvate cu sistem centralizat pe domeniul public.

Pentru noile capacitati se vor revizui si adapta la noile capacitati

bransamentele si racordurile existente pentru alimentarea cu energie electrica, canalizare și alimentare cu apa. Incalzirea se va rezolva cu centrale termice proprii ce vor funcționa pe bază de combustibil gazos sau solid.

In functie de avizele primite se va adopta solutia optima.

3.7. **Protectia mediului**

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

- deșeuri menajere – sunt colectate selectiv în containere speciale și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;
- deseuri din activitati specifice – sunt colectate selectiv, partial reciclate, partial preluate de firme specializate.

3.8. **Obiective de utilitate publică**

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este de teren in proprietate privată, el aparținand beneficiarilor Vintila Ionel-Ioan si Marioara si teren in proprietate privata aparținand beneficiarilor Szasz Tineriu si Emilia.

In zona studiată obiective de utilitate publica sunt:

- strazile locale (B-dul 1 Decembrie 1918 si Str. Al. Papiu Ilarian) cu toate utilitățile aferente aflate pe domeniu public;
- rețeaua de alimentare cu apă si canalizare;
- rețeaua de alimentare cu energie electrica;
- rețeaua de gaz de distribuție;
- rețeaua de telefonie.

Prin PUZ nu se propun noi obiective de utilitate publica, dar se conserva functionalitatea zonei si se propun imbunatatiri ale gestionarii celor existente.

4. **Concluzii și măsuri în continuare**

Prin prezentul proiect se dorește modernizarea, extinderea si schimbarea partiala de destinatie pentru imobilul de pe str. Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 157, Targu Mures.

Propunerea are in vedere realizarea unor obiecte de arhitectura care sa constituie un cap de perspectiva adecvat in raport cu pozitia parcelelor fata de principalele accese din zona, si in plus diminuarea efectului de calcan de pe latura de vest a parcelei de la nr. 157. Realizarea acestui obiect de arhitectura cu finisaje de calitate va imbunatatii aspectul general al zonei si va contribui la consolidarea

functionala a zonei CM din care amplasamentul face parte.

Terenul se situează în intravilanul localității, într-o zonă cu un caracter eterogen din punct de vedere urbanistic, un țesut urban în plin proces de redefinire și remodelare. Astfel, prezenta propunere de modernizare, extindere și schimbare parțială de destinație este oportuna pentru dezvoltarea din punct de vedere urbanistic și economic a zonei.

Proiectat

arh. RAUS Adriana

Intocmit

arh. stag. PASTOR Corina