

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii: **PUD –STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, str.ZENO VANCEA, TARGU-MURES**

Beneficiar: **DOGAR BENIAMIN**

Proiectant urbanism: **S.C. TEKTURA S.R.L.**

#### **1.2. Obiectul lucrarii**

In urma stabilirii temei–program documentatia de fata a fost intocmita la cererea beneficiarului **DOGAR BENIAMIN** in vederea derularii studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele in suprafata de 3768 mp (conform extras CF nr. 132 889) si construirea unei cladiri cu functiunea de locuire. Terenul se afla in intravilanul Municipiului Targu-Mures si apartine beneficiarului, deci in proprietate privata.

Conform PUG in vigoare parcela se incadreaza in UTR-LVz, zona C subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P,P+m,P+1 situate pe versanti slab construiti in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Conform RLU aferent documentatiei de urbanism PUZ Ansamblu Rezidential Unirii, aprobat prin HCL Targu-Mures 31/07.02.2008: UTR „LV1z”-subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slabi construiti in conditii de densitate redusa. Parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinandu-se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de 15,0x15,0 m(225 mp) si de limitarea mineralizarii cu constructii a parcelei la maxim 30%( ceea ce adauga la suprafata construita a locuintei inca circa 80mp, pentru garaj, trotuare de garda, acces, curte pavata); parcela are suprafata minima de 800mp si un front la strada de minim 12m, adancimea parcelei este egala cu latimea, parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3,0 m cu indicatori urbanistici maximi POT=20%,CUT=0,3(P) si 0,6(P+1). Inaltimea maxima admisibila la cornisa 7,0 m(P+1). Cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4,0 m si se vor amplasa la jumătate din inaltimea la

cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3,0 m fata de limitele laterale si minim 5,0m fata de limitele posterioare.

Parcela principala studiata e delimitata de terenuri proprietate privata pe trei laturi, iar pe cea sudica de un drum de acces, strada Zeno Vancea.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolva mobilarea parcelei cu functiunea de locuire, garaje si functiuni complementare compatibile. Cladirea propusa va avea un regim de inaltime P+1 .

Accesul auto in incinta se face direct din strada Zeno Vancea, strada ce face parte din trama stradala a Municipiului Targu-Mures.

Constructia se va pozitiona pe parcela respectand reglementarile prevazute zonei LVz1 si va avea un regim de inaltime P+1.

Circulatia pietonala va fi asigurata de trotuarele care se vor amenaja la modernizarea strazii Zeno Vancea si va avea continuitate pe proprietatea privata pe suprafata semipietonala din curtea proiectata.

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii parcelei existente cu constructia de mai sus, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism privind amplasarea constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii si ale altor documentatii aprobate anterior (PUG Targu-Mures, PUZ) zona rezidentiala Cartier Unirii. Se va rezolva de asemenea si imprejmuirea parcelei, racordarea si bransarea constructiei propuse la toate utilitatile tehnico-edilitare existente in zona in prezent sau extinse in zona amplasamentului prin proiecte si investitii in curs de derulare.

### **1.3. Surse de documentare**

In elaborarea PUD-lui s-au analizat date si informatii culese din urmatoarele surse:

Bazele topografice ale Municipiului Targu-Mures, actualizarea lor cu date si elemente culese pe teren sc. I : 500; Planul Urbanistic General al municipiului Targu-Mures aflat in vigoare la data intocmirii documentatiei, PUZ zona rezidentiala Cartier Unirii..

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Amplasamentul se situeaza in intravilanul Municipiului Targu-Mures, in zona de nord vest, zona in care predomina functiunea de locuire si pentru care in documentatiile de

urbanism existente in vigoare (PUZ,PUG) s-a reglementat scaderea densitatii tesutului urban construit in raport cu relieful existent.

In ceea ce priveste evolutia zonei se urmareste conservarea caracterului acesteia cu un aspect natural - rezidential urban integrat prin arhitectura, forma si materiale, locuinte individuale implantate pe parcele de dimensiuni relativ mari – cu gradini si livezi cultivate in curti amenajate peisager.

## **2.2. Incadrare in localitate**

Terenul luat in studiu se afla in zona nord vestica a Municipiului Targu-Mures, aproape de limita intravilanului localitatii si in imediata vecinatate a cartierului Unirii situat pe malul drept al raului Mures.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul este relativ denivelat, coborand pe directia nord-sud. Vecinatatile sunt in general slab construite dar avem de-a face cu o zona cu un parcelar pregatit a fi construit, amenajat –un tesut urban in plin proces de definire.

## **2.4. Circulatia**

Circulatia carosabila in zona este de intensitate redusa, strada Zeno Vancea fiind un traseu in curs de modernizare. Ea se descarca in strada Marului o strada de asemenea cu caracter rezidential si trafic cu intensitate in crestere iar cea mai apropiata artera de importanta majora pe directia est. ar fi strada Voinicenilor, drum national 15E precum si strada Remetea pe directia vest. Profilul strazii Zeno Vancea este reglementat prin documentatiile de rang superior (PUZ zona rezidentiala a cartierului Unirii) la ampriza de 10m, acest gabarit este amplasat in intregime in afara parcelei studiate.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este in proportie de 100 %proprietate privata, a beneficiarului DOGAR BENIAMIN, delimitat de alte terenuri particulare si terenuri apartinand domeniului public.

Suprafata terenului luat in studiu este de 3768 mp situat in intregime in intravilanul localitatii Targu-Mures, fiind amplasata in afara gabaritului caii de acces (strada Zeno Vancea).

## 2.6. Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de echipare tehnico-edilitara. Există rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă, gaze naturale și rețea electrica adiacente parcelei studiate si se pot realiza facil, fara probleme racordarile pentru cladirea propusa. Alimentarea cu energie electrica se va rezolva prin bransament la rețeaua existenta extinsa in zona. Alimentarea cu apa potabilă se va realiza prin execuția unui bransament de apă din conducta existentă în zonă. Branșamentul se va executa din țevă de PEHD Dn 32 mm, Pn 10 bari, SDR 17 iar căminul de branșament va fi un cămin din beton cu placă și capac necarosabile unde se va monta un contor de Dn20 mm. Alimentarea cu gaze naturale se rezolva de asemenea prin execuția unui bransamente la rețeaua existentă in zona strazii Zeno Vancea. Racordarea imobilului la rețeaua stradală de canalizarea menajera se va rezolva prin extinderea rețelilor existente in sistem centralizat aflat la capatul strazii Pomilor spre strada Remetea urmand traseul strazii Pomilor, strazii Marului pana la strada Zeno Vancea in functie de conditiile tehnice existente. Acest proiect de extindere a rețelilor de canalizare menajera este in curs de derulare

Canalizarea pluviala va urmari sistematizarea verticala a parcelei pentru captarea apelor pluviale si conducerea lor exclusiv in rigola aferenta strazii Zeno Vancea; s-a propus un grad redus de impermeabilizare a suprafetei parcelei in scopul favorizarii retinerii apelor pluviale pe suprafetele permeabile.

Apele pluviale de pe amprenta clădirii vor fi colectate într-un bazin subteran de 3 mc, apă ce va fi ulterior folosită pentru stropit spațiile verzi de pe parcela.

## 2.7. Probleme de mediu

Studiile geotehnice intocmite in zona terenului ce urmeaza a fi construit amplaseaza portiunea studiata in zona construabila cu masuri de canalizare la suprafata apei meteorice. Nivelul hidrostatic este variabil, apa nefiind agresiva fata de betoane.

Riscul geologic este redus ,dar sunt prevazute masuri de plantare a suprafetelor verzi si impermeabilizare redusa a suprafetei parcelei pentru conservarea conditiilor naturale ale versantului de amplasare.

### **Conditii hidrogeologice**

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost atins pana la adancimea talpii forajelor (-4,00m adancime de la suprafata terenului). In gropile de fundare nu va aparea apa subterana.

### **Conditii de fundare**

Studiul geotehnic recomanda fundarea cladirii direct sub adancimea de inghet si gestionarea permanenta a apelor pluviale.

Pentru protectia solului, subsolului si a apelor se propune racordarea cladirii la sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si cu gaz in sistem centralizat existent/extins in zona. Deseurile menajere rezultate din functionarea cladirii vor fi colectate selectiv de serviciile de salubritate urbana, zona de amplasare a spatiului destinat colectarii selective a desurilor fiind amplasata in spatiul parcelei

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Funciunea propusa odata cu construirea locuintei individuale, se incadreaza in profilul functional al zonei si in evolutia planificata a zonelor neconstruite ale orasului pentru cartierul Unirii. Realizarea constructiei cu functiunile propuse: garaj si spatii anexe locuirii, nu este de natura sa creeze disfunctionalitati in raport cu vecinatatile.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Zona studiata face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul municipiului Targu-Mures; prin PUZ zona rezidentiala a cartierului Unirii ea se incadreaza in UTR-LV1z, zona C subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P,P+M,P+1, situate pe versanti slab construiti in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

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

In cadrul Planului Urbanistic General aflat in vigoare la data intocmirii documentatiei si a Planului Urbanistic Zonal -zona rezidentiala cartier Unirii pentru UTR-LVz se reglementeaza dimensiunile minime ale parcelei, retragerile fata de aliniament si limitele parcelei, distantele pentru doua cladiri pe aceeasi parcela, regimul de inaltime, procentul maxim de ocupare al terenului (POT) si coeficientul maxim de utilizare a terenului(CUT), prevederi tehnice in care Planul Urbanistic de Detaliu intocmit prin aceasta documentatie se incadreaza.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea constructiilor propuse cu formele de relief existente este buna in sensul adaptarii la teren a acestora fara modificarea peisajului antropic si natural; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici ( POT, CUT redusi) contribuie la inscrierea tipului de abordare urbanistica in principiile dezvoltarii durabile fara solicitarea excesiva a resurselor existente. Conditile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezinta factori de risc (risc geotehnic redus).

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Prevederile Planului Urbanistic General in vigoare si cele ale Planului Urbanistic Zonal - zona rezidentiala cartier Unirii definesc gabaritul strazii Zeno Vancea in raport cu zona construibila a parcelei studiate (gabarit de 10m existent aflat in afara perimetrului studiat) astfel nu sunt necesare transferuri de teren din domeniul privat in cel public, de asemenea sunt respectate gabaritele acesului propus in spatiul parcelei.

Planul Urbanistic de Detaliu propus se incadreaza in prevederile HCL nr.6/28.01.2021 cu privire la Regulamentul local privind aprobarea investitiilor private si publice in domeniul urbanismului si constructiilor in mun.Tg.Mures; astfel se propun in spatiul parcelei doua locuri de parcare (garaj +parcare deescoperita).

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

Indicatorii urbanistici stabiliti prin PUZ specifici zonei studiate sunt procentul de ocupare maxim POT=20%,CUT=0,3(P) si 0,6(P+1). Inaltimea maxima admisibila la cornisa 7,0 m(P+1). Proiectul propus se incadreaza in acesti indicatori, astfel ca proiectul se integreaza zonei si peisajului construit existent.

#### Bilant teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte individuale cu regim mic de inaltime	0	0	753,6	20,00
Circulatii carosabile si parcaje	0	0	208,0	5,52
Circulatii pietonale	0	0	80,0	2,12
Spatii verzi amenajate	0	0	2.726,4	72,36
Alte zone, teren neconstruit	3.788,0	100,00	0	0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3.788,0</b>	<b>100,00</b>	<b>3.768,0</b>	<b>100,00</b>

### **Regimul de aliniere**

Planul Urbanistic de Detaliu respecta aliniamentul existent reglementat prin PUZ zona rezidentiala cartier Unirii. Retragerea de la aliniament a cladirii propuse in acest context peisager al strazii Zeno Vancea nu mai reprezinta un element urbanistic important avand in vedere ca acesta respecta retragerea de la aliniamentul aprobat prin documentatii anterioare de urbanism(PUZ zona rezidentiala cartier Unirii de minim 5m); fata de strada Zeno Vancea se propune o valoare maxima de retragere de la aliniament (cca 50,0 m) cu intentia de a conserva aspectul peisager natural al zonei de amplasarea. Regimul de constructibilitate stabilit prin PUD,cu incadrare in prevederile PUZ aprobat ,in vigoare conserva aspectul general al zonei (teren cu dominanta naturala si nu antropica).

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Amplasamentul conserva aliniamentul existent al strazii Zeno Vancea iar cladirea propusa va fi racordata obligativ la toate retelele edilitare existente in sistem centralizat si functionale din spatiul strazii Zeno Vancea, alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu gaz, alimentare cu electricitate, direct prin intermediul caminelor(firidelor) de racord si bransament, in functie de conditiile impuse de operatorii de utilități.

Alimentarea cu apa potabilă se va realiza prin execuția unui bransament de apă din conducta existentă în zonă. Bransamentul se va executa din țeavă de PEHD Dn 32 mm, Pn 10 bari, SDR 17 iar căminul de bransament va fi un cămin din beton cu placă și capac necarosabile unde se va monta un contor de Dn20 mm. Alimentarea cu gaze naturale se rezolva de asemenea prin execuția unui bransamente la rețeaua existentă in zonă. Racordarea imobilului la rețeaua stradală de canalizarea menajera se va rezolva prin camin de bransament la rețeaua amplasata in strada Zeno Vancea realizata prin extinderea celei existente (Dn250mm) la capatul vestic al strazii Pomilor conform avizului Aquaserv nr.912.2021.

Canalizarea pluviala va urmari sistematizarea verticala a parcelei pentru captarea apelor pluviale si conducerea lor exclusiv in rigola aferenta strazii Zeno Vancea;s-a propus un grad redus de impermeabilizare a suprafetei parcelei in scopul favorizarii retinerii apelor pluviale pe suprafetele permeabile.

Apele pluviale de pe amprenta clădirii vor fi colectate într-un bazin subteran de 3 mc, apă ce va fi ulterior folosită pentru stropit spațiile verzi.

### **3.7. Protectia mediului**

Zona face parte dintr-o unitate teritoriala de referinta cu functiuni predominant rezidentiale cu densitate redusa in care prevederile PUD se incadreaza .

Un factor de imbunatatire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea

parcele si asigurarea unui procent semnificativ pentru spatii verzi si plantatii amenajate peisager in scopul stabilizarii versantului si a retinerii apelor pluviale in spatiul parcelei amenajate.

S-au prevazut prin PUD zone plantate la limita vecinitatilor, in zona cailor de acces, cat si in jurul cladirii si parcajelor in scopul realizarii unei coabitari prietenoase intre circulatia carosabila si cea pietonala in incinta.

Distantele fata de caile de acces asigura premiza protectiei calitatii aerului iar racordarea noii constructii la reseaua de echipamente rezolvate in sistem centralizat a zonei conserva calitatea apelor freatice, a solului si subsolului.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in containere si preluate de agentul de salubritate din zona, zona de colectare a acestora fiind prevazuta .

### **3.8 Obiective de utilitate publica**

Nu e cazul.

## **4. CONCLUZII SI MASURI ÎN CONTINUARE**

Implantarea si organizarea diferitelor functiuni adaugate spatiului urbanistic al localitatilor urbane necesita corelare cu studiile anterioare si o monitorizare atenta a implantarii acestora in relatie cu functiunile existente cu mediul natural si cel construit in scopul dezvoltarii armonioase si compatibile.

Intocmit,

Arh.Raus Adriana