

S.C. ARHIEDIL S.R.L.

Proiect nr. 29/20188

S.C.S&T ORTOPROIECT S.R.L.

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

◆ Denumirea lucrării: **ELABORARE PUD - CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

◆ Adresa lucrării: C.F. 134117, str. Ion Vlasiu, Tîrgu Mureș, jud. Mureș.

◆ Proiectanți: S.C. ARHIEDIL S.R.L., S.C. S&T ORTOPROIECT S.R.L.

◆ Beneficiari: **Adela Lilliana CRĂCIUN și Florin CRĂCIUN**, căsătoriți, persoane fizice

◆ Data elaborării: 2018 - 2019

◆ Elaborator studiu geologic: S.C. GEOSPACE S.R.L.

#### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea amplasării pe parcela studiată a unei construcții cu destinația de locuință unifamilială, cu regim de înălțime D+P.

Lucrarea s-a elaborat la cererea beneficiarului în baza Certificatului de Urbanism nr. 42/07.01.2019, eliberat de municipiului Tîrgu Mureș.

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

- solicitarea beneficiarului
- prevederile P.U.Z. – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008,
- caracteristicile terenului de amplasament și vecinătăți,
- situația juridică a terenului,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară.

### 2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Parcela studiată este amplasată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în partea vestică a municipiului, în cartierul Unirii, pe strada Ion Vlasiu, f. nr., nr. C.F. 134117, conform planului de încadrare anexat.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la N-E, S-E și S-V – proprietăți particulare (neocupate de construcții);
- la N-V - drum de acces (proprietate privată), str. Ion Vlasiu;

#### 2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Conform reglementărilor existente P.U.Z. – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008, parcela studiată este încadrată în UTR LV2z –zona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.1 Căi de comunicație**

Terenul studiat are acces la un drum privat, care deservește și proprietățile din vecinătatea amplasamentului.

Drumul privat se ramifică din strada Voinicenilor - strada Mărului - strada Zeno Vancea - strada Ion Vlasiu.

Terenul pe care este amenajat drumul privat este evidențiat în C.F. nr. 133227/Tîrgu Mureș, cu o suprafață de 1.538,00mp și este proprietate privată (beneficiarii dețin fiecare o cotă parte din acest teren).

#### **3.2 Regimul juridic al parcelei**

Terenul studiat este evidențiat în C.F. nr. 134117/Tîrgu Mureș, nr. cad 134117, cu o suprafață totală de 950mp și este proprietate privată a domnilor Adela Liliana CRĂCIUN și Florin CRĂCIUN, căsătoriți.

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

#### **3.3 Analiza geotehnică**

Amplasamentul este situat în zona colinară a județului Mureș, mai precis pe partea sudică a unității geomorfologice a Câmpiei Transilvaniei.

Pe amplasament s-au efectuat 2 foraje geotehnice, prin care s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F.1

0,00 – 0,60 m sol vegetal cafeniu negru

0,60 – 6 m nisip argilos/praf nisipos argilos cefeniu-gălbui, plastic consistent

F. 2

0,00– 1,80 m umplutură pământ

1,80 – 6,00 m praf argilos cu intercalații nisipoase, cefeniu-gălbui, plastic consistent

În punctele de forare, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare.

#### **3.4 Analiza fondului construit existent**

Parcela studiată este în prezent liberă de construcții, terenul fiind teren arabil.

Zona în care este încadrat terenul are un caracter predominant de locuit. Terenurile învecinate parcelei studiate nu sunt ocupate de construcții, însă vis-a-vis există construcții noi cu funcțiunea de case de locuit cu regim mic de înaltime (P, P+M, P+1E), proprietăți private.

#### **3.5 Echiparea edilitară**

În zona amplasamentului există rețele de utilități.

Principalele rețele edilitare publice (alimentare cu apă potabilă, energie electrică și gaze naturale) sunt pozate de-a lungul străzii Ion Vlasiu (vezi planșa IS 00), anexă a avizului nr. 59 din 13.02.3019 a direcției tehnice, biroul energetic, Tîrgu Mureș. Pe strada privată, din care se asigură accesul la imobilul studiat, nu există rețea de canalizare, astfel încât se propune o fosă septică ecologică proprie în incinta parcelei.

### **4. REGLEMENTĂRI**

Conform P.U.Z. – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008, parcela studiată este încadrată în UTR LV2z-subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, - Utilizări admise: locuințe individuale în regim de construire izolat cu P+M, în următoarele condiționări: nu se va construi pe pante mai mari de 5% fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare, regimul de construire va fi numai izolat, se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor, lungimea maximă în plan a construcțiilor nu va depăși 15m și raportul dintre laturi va fi cât mai apropiat de 1, se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și suprafețe impermeabile sub 30%.

- retrageri minime: 5m posterior, 3m lateral, 4 m de la aliniament
- POT MAX 15%, CUT MAX 0,3

#### **4.1. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor – caracteristici ale parcelelor**

Terenul pe care se propune amplasarea casei de locuit are o suprafață totală de 950mp. Planimetric are forma poligonală, iar nivelitic are o declivitate mare, fapt pentru care clădirea a fost proiectată să folosească terenul. Terenul are o deschidere la drumul de acces de 55,87m și o adâncime maximă de 17,86m.

Construcția propusă va avea regimul de înălțime D+P, cu o suprafață construită de 142,72mp și o suprafața construită defasurată de 245,32mp.

Din punct de vedere funcțional casa va cuprinde:

- la demisol: camera tehnică, terasă, hol, bucătărie cu loc de luat masa și cameră de zi, dormitor matrimonial, grup sanitar;
- la parter: 2 dormitoare, dressing, baie, hol, garaj;

Constructiv, clădirea va avea o structură alcatuită din fundații continue din beton armat, pereți din zidărie de cărămidă de 25cm, rigidizați cu sâmburi și centuri/grinzi din beton armat, cu planșeu de beton armat monolit între niveluri.

Acoperișul va fi tip terasă cu placă din beton armat.

#### **4.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Conform prevederilor P.U.Z. - zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008 construcțiile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de **min. 4,0m**.

#### **4.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Conform prevederilor P.U.Z. aprobat:

- 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 **3,0metri**.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0metri**.

#### **4.4. Aspectul clădirilor**

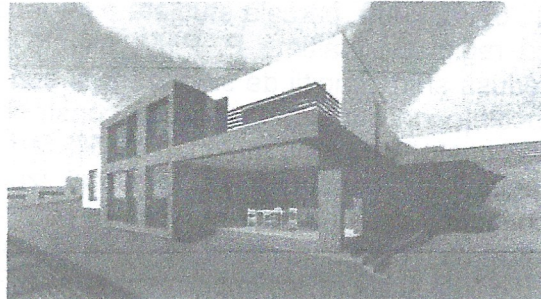
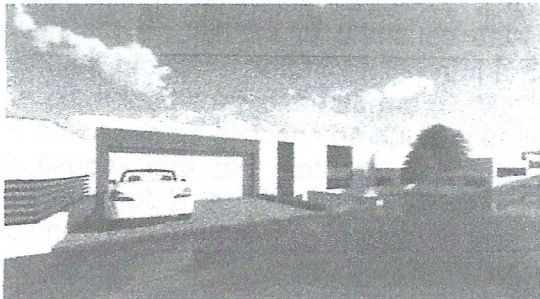
Aceasta imagine este rezultatul unui studiu bazat pe contextul în care casa se așază; primul aspect este amplasamentul, care are două caracteristici importante: declivitatea terenului, care a cerut sistematizarea propusă în proiect dar și raportul laturilor sale care a dat posibilitatea creării unei locuințe cu o siluetă orizontală; astfel, din zona de zi, dar și din cea de noapte, e deschisă persepectiva spre strada Mărului prin care se face accesul.

Secolul XXI cu posibilitățile sale nenumarate din punct de vedere tehnic dar și stilistic a fost un alt argument al alegerii acestei plastici arhitecturale, intrucât astăzi nu e dominant un stil, ci edificiul-sculptură se vrea în armonie cu natura în care acesta stă.

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

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

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



#### **4.5. Organizarea circulației**

Accesul auto și accesul pietonal pe terenul studiat se va organiza din drumul privat existent la limita nord-vestică a amplasamentului, conform planului de situație anexat.

Drumul privat se poate accesa din strada Zeno Vancea.

În incintă se va amenaja o platforma pentru parcare și trotuare pentru circulația pietonală.

#### **4.6. Regimul juridic, circulația terenurilor**

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

#### **4.7. Asigurarea utilitatilor**

Utilitățile publice sunt accesibile.

Realizarea branșamentelor se va face pe cheltuiala beneficiarului.

##### **4.7.1. Alimentare cu apă**

Pentru asigurarea alimentării cu apă a construcției propuse se impune racordarea la rețeaua de apă existentă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de furnizor.

##### **4.7.2. Canalizare menajeră și pluvială**

Canalizarea apelor menajere va fi asigurată prin amplasarea unei fose septice ecologice.

##### **4.7.3. Alimentare cu energie electrică și curenți slabi**

Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică este necesară racordarea la rețeaua existentă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de furnizor.

##### **4.7.4. Alimentarea cu gaze naturale și energie termică**

Pentru asigurarea alimentării cu gaze naturale este necesară racordarea la rețeaua de gaze naturale, existentă în zonă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de furnizor.

Până la realizarea branșamentului, încălzirea și prepararea apei calde vor fi asigurate în sistem propriu, cu ajutorul unei centrale termice dotată cu echipamente cu funcționare pe curent electric.

#### 4.8. Amenajari exterioare

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

### 5. BILANȚ TERITORIAL

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuințe și funcțiuni complementare	0,00	0,00	142,72	15,02
Circulații carosabile și parcaje	0,00	0,00	35,46	3,74
Circulații pietonale	0,00	0,00	9,00	0,95
Spații verzi amenajate	0,00	0,00	762,82	80,29
Alte zone teren neconstruit	950	100,00	0,00	0,00
Total suprafață studiată	950	100,00	950,00	100,00

#### Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Nu se depășesc reglementările.

POT max admis = 15,00 %

POT propus = 15,00 %

CUT max admis = 0,3

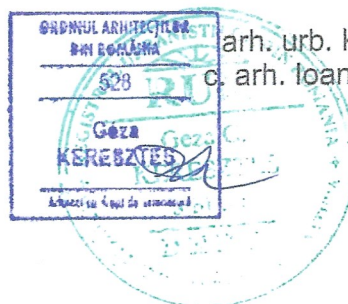
CUT propus = 0,26

### 6. CONCLUZII

Se propune aprobarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu în vederea creării condițiilor de construire pe parcela în cauză a unei case de locuit cu regim de înălțime D+P.

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

Data: 20.03.2019



Întocmit,  
arh. urb. KERESZTES Geza  
c. arh. Ioan Dănuț Ștefănescu

