

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE**

**Târgu Mureş**

**Str. Predeal nr. 67**

**BENEFICIAR: S.C. AUTOCOMPLET S.R.L.**

**AMPLASAMENT: STR. PREDEAL NR.67, MUN. TARGU MURES, JUD. MURES**

**DATA ELABORARII: 10.2009**

## LISTA DE SEMNATURI

### SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA



### PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

TH.PR. GALFI ILDIKO

## **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 LUCRARI

#### **2 – Incadrare in localitate**

- 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE
- 2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT

#### **3 – Situatia existenta**

- 3.1 REGIM JURIDIC
- 3.2 ANALIZA GEOTEHNICA
- 3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT
- 3.4 CAI DE COMUNICATII
- 3.5 ECHIPARE EDILITARA

#### **4– Propuneri**

- 4.1 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI
- 4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI
- 4.4 REGIM JURIDIC, CIRCULATIA TERENURILOR
- 4.5 REGIM DE ALINIERE
- 4.6 REGIM DE INALTIME
- 4.7 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI
- 4.8 PLANTATII
- 4.9 ECHIPARE EDILITARA
- 4.10BILANT TERITORIAL

#### **5 - Concluzii**

## II. PIESE DESENATE

|   |      |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA , ZONA STUDIATA – ORTOFOTO | A-01 |
| 2. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - PRIORITATI              | A-02 |
| 3. PLAN ANALIZA GEOTEHNICA                              | A-03 |
| 4. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE                     | A-04 |
| 5. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR               | A-05 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI EDILITARE                       | A-06 |
| 7. DOCUMENTATIE FOTO                                    | A-07 |

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA



# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE**

**Str. Predeal nr.67, Targu Mures**

## **A. MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE :**

Prezenta documentatie a fost comandata pentru a se asigura cadrul legal de autorizare a construirii unei cladiri de locuinte colective pe un lot delimitat, aflat in zona centrala a municipiului Targu Mures, teren neconstruit pina in momentul de fata.

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Denumirea lucrării:</b> | PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE |
| <b>Adresa:</b>             | Str.Predeal nr.67, mun.Targu Mures                         |
| <b>Beneficiar:</b>         | S.C. AUTOCOMPLET S.R.L.                                    |
| <b>Faza de proiectare:</b> | P.U.D.   |
| <b>Proiectant</b>          | S.C. ARHITECTON S.R.L.<br>Arh. KOVACS ANGELA               |
| <b>Data elaborării:</b>    | 10.2009  |

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARII :**

Prezenta lucrare a fost intocmita pentru a se aproba derogarea de la prevederile P.U.G.Targu Mures, privind construirea fata de limitele de proprietate, care prevede 4,0m.

Datorita conformatiei lotului existent, care are o latime de 11,50m, beneficiarul doreste construirea pe limitele de proprietate, restul prevederilor Regulamentului de Urbanism fiind respectate.

S-au urmarit in principiu urmatoarele aspecte :

- Dimensionarea, functionalitatea si inscrierea constructiei in cadrul construit existent, tinind cont de faptul ca terenul este front la doua strazi;
- Rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale in zona;
- Echiparea cu utilitati.

## **2. INCADRARE IN LOCALITATE :**

Imobilul studiat se afla in zona centrala a mun.Targu Mures, front la str.Predeal si pe cealalta latura, front la str.T.Vladimirescu spre piriul Poclos.

### **2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE :**

In P.U.G.Targu Mures, zona este denumita CA- zona centrala si toata in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural – urbanistice. Aceasta are urmatoarele caracteristici :

#### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din extinderile zonei centrale propuse la vest și sud de zona istorică, respectiv între pârâul Pocloș și calea ferată, de-a lungul bld. Gh. Doja și bld. 1 Decembrie 1918.

## Secțiunea I : UTILIZARE FUNCTIONALA

### Art. 1 – utilizari admise

**CA** - se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, sedii ale unor organisme regionale, instituții județene și altele similare;

- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane – la sol sau multietajate), comert, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente.

### Art. 2 - utilizări admise cu condiționări

**CA** - se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30% din totalul ariei construite desfasurat pe ansamblul unei operații urbanistice;

- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;

- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașele de cult;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală.

### Art. 3 - utilizări interzise

**CA** - sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice lucrări care modifica traseele protejate ale străzilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

## **Sectiunea II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **Art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

**CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim constructibil este de 1000mp. cu un front la stradă de minim 30,0metri în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0metri în cazul clădirilor cuplate pe o latura sau alipite la doua calcane; sunt necesare operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere de către administrația publică;
- se considera constructibile parcelele având minim 500mp. și un front la stradă de minim 15,0m.

### **Art. 5 – amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile destinate unor instituții și echipamente publice reprezentative de interes municipal și supramunicipal se vor retrage cu cel puțin 6,0metri de la aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanță dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- clădirile pot fi retrase de la aliniament la o distanță cel puțin egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanță dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 3,0metri și nu cu mai mult de 9,0metri; fac excepție de la aceasta regula situațiile de marcă prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10.

### **Art. 6 - amplasarea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

**CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat, sau în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15,0metri de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,0metri;



- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4,0metri;

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcela rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 4,0metri;

## **2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT**

Zona este aprovizionata cu utilitati. Imobilul poate fi bransat usor la toate rețelele care furnizeaza utilitati necesare functionarii.

Pentru cunoasterea cereintelor acestora sau solocitat avize de amplasament si construire.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

Imobilul studiat este teoretic liber de constructii, in fapt avind pe el o constructie provizorie neevidentiata in C.F.

Urbanistic terenul are particularitatea de a avea acces din doua strazi, str.Predeal si str. T.Vladimirescu. El are o usoara panta, de aproximativ 3%, pe directia longitudinala.

### **3.1 REGIM JURIDIC :**

Terenul este proprietatea S.C.AUTOCOMPLET S.R.L., evidentiat in extras C.F. nr. 121056/Targu Mures, nr.cad. 1527/1, nr.top 1481/13/1, 3825/9/13/1, cu o suprafata de 450,00mp.

### **3.2 ANALIZA GEOTEHNICA :**

#### **- GENERALITATI :**

Amplasamentul se afla pe lunca majora a paraului Poclos, pe teren cu suprafata generala practic orizontala, unde nu apar semne geomorfologice care indica instabilitatea terenului. Nu exista pericol de producerea alunecarii de teren.

Conform incadrarii geomorfologice si geologice, terenul de fundare este alcatuit din roci de origine deluviala si coluviala cu granulatie fina, sedimentate pe stratul de baza – o argila manoasa compacta, cenusie, supra-consolidata. Suprafata acestui strat se afla la adincime mai mare decit limita inferioara a zonei de influenta geotehnica, neavind efect semnificativ in conditiile de fundare.

In sedimentele aflate peste stratul de baza – impermeabil – se cantoneaza panza freatica de apa subterana. Adincimea nivelului hidrostatic – (NH) – este variabil, aceasta fiind in functie de conditiile meteorologice si de drenare a apei subterane. Pe amplasamentul in studiu, nivelul apei subterane se afla la adincime relativ mare fata de suprafata terenului.

In vederea studierii stratificatiei si naturii terenului de fundare, s-au executat 1(un) foraj geotehnic – F1 si analize de laborator pe probele de pamint prelevate din terenul de fundare. Buletinul de analiza pamint, planul de situatie si fisa forajului sunt anexate. La intocmirea studiului au fost consultate si lucrari geotehnice existente in zona.

#### **- STRATIFICATIA SI CARACTERISTICELE GEOTEHNICE ALE TERENULUI DE FUNDARE :**

La suprafata terenului este umplutura de pamint negru, cu moloz, in grosime de 1,60 m. In continuare apare argila prafoasa, slab nisipoasa, cafenie – inchisa, pina la –2,50m, argila prafoasa–nisipoasa,

cenusie-inchisa, pina la  $-3,40$  m si nisip argilos-prafos, cenusiu-inchis, pina la  $-4,50$ m adincime, de la suprafata terenului.

Pe baza datelor existente, in coloana stratigrafica, sub  $- 4,50$ m, nu apar roci cu caracteristice geotehnice nefavorabile – ( cu compresabilitate mare, - capacitate portanta redusa, - sensibile la inmuiere,etc.)

Dintre caracteristicile geotehnice mai semnificative ale rocilor din cuprinsul zonei de influenta geotehnica, mentionam : indice de plasticitate –  $I_p$ , ind. de consistenta –  $I_c$ , ind. porilor –  $e$  si presiunea conventionala de calcul de baza –  $P_{conv}$ . Valoarea presiunii conventionale este marcata si pe fisele forajelor.

La argila prafoasa – slab nisipoasa cafenie – inchis – ( strat nr.2 pe fisa de stratificatie):  $I_p = 22,09$  %,  $I_c = 0,73$ ,  $e = 0,78$ ,  $P_{conv} = 300$  kPa.

La argila prafoasa – nisipoasa cenusie – inchisa – ( strat nr.3 pe fisa de stratificatie) :  $I_p = 20,70\%$ ,  $I_c = 0,73$

Compozitia granulometrica a nisipului argilos-prafos se poate citi pe buletinul de analiza pamint. Presiunea conventionala de calcul de baza pentru aceasta roca este  $-P_{conv} = 200$ kPa.

- CONDITII HIDROGEOLOGICE :

Nivelul hidrostatic al apei subterane s-a stabilizat la adincimea de  $-3,50$ m fata de suprafata terenului.

Apa subterana nu are efect semnificativ in conditiile de fundare.

- CONDITII DE FUNDARE

Se fundeaza sub stratul de umplutura de pamint, pe stratul de argila prafoasa, slab nisipoasa, cafenie-inchisa, cu presiunea conventionala de calcul de baza –  $P_{conv} = 300$  kPa. Terenul de fundare se calculeaza conform indicatiilor din STAS 3300/2-85. Se pot astepta la tasari uniforme, care se vor incadra in limitele absolute admise.

Amplasamentul se afla din punct de vedere al valorilor coeficientilor  $K_s$ , in zona seismica de calcul „E”, perioada de colt fiind –  $T_c = 0,70$  sec.

### 3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este liber de constructii.

Pe lateralele lui se afla constructii cu functiune de locuinte si servicii. Situatiile fizice a lor este diferita. Lateral est o locuinta parter, in stare proasta. Lateral vest este o cladire P+1+M, cu structura de beton armat si zidarie, sarpanta de lemn, in stare buna. Vis-a-vis, pe str. Predeal incepe cartierul de blocuri de locuinte, cu cladiri P+4E si in stare fizica foarte buna.

### 3.4 CAI DE COMUNICATII

Accesul la imobil se poate face din cele doua strazi la care face front, str. Predeal si str.T.Vladimirescu, atit pietonal cit si auto. Strada Predeal este una din cele mai aglomerate din zona, fiind legatura intre zona centrala si cartierul Tudor.

### 3.5 ECHIPARE EDILITARA

Imobilul are limitrof 2 strazi pe care se afla toate utilitatile necesare functionarii : apa, gaz, electricitate, canalizare.

## 4 - PROPUNERI

### 4.1 ELEMENTE DE TEMA

Solicitarea beneficiarului este sa se asigure cadrul legal pentru autorizarea construirii unei cladiri de locuinte colective, D+P+2E, cu maxim 12 apartamente.

S-a solicitat asigurarea accesului auto si pietonal, tinindu-se cont de faptul ce str.Predeal este foarte circulata, si de asemenea, asigurarea parcerilor conform regulamentului general de urbanism, dar minim 1 loc de parcare pe apartament.

#### 4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI

Datorita situatiei particulare a terenului, cu o latime de 11,5m, s-a propus mobilarea lui pe ambele limite, mai ales ca pe laterala vestica exista un calcan. De asemenea, datorita accesului dublu si a diferentei de nivel, s-a propus accesul auto din str. T.Vladimirescu, cu parcare la sol, sub cladire si in curte. Accesul pietonal se face din ambele strazi.

Cladirea propusa va avea D+P+2E, cu parcare la demisol si locuinte la celelalte nivele. S-a incercat sa se propuna un volum construit care sa completeze golul creat de terenul neconstruit, in directia inceputa in zona, cu constructii noi sau amenajari, extinderi si supraetajari care caracterizeaza intersectia strazilor Predeal , T.Vladimirescu si Budai Nagy Antal.

#### 4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul se face din ambele strazi. Cel auto se va face din str. T.Vladimirescu, strada mai putin circulata, catre zona de parcare a locatarilor. Pietonal se va intra din ambele directii.

Platformele de parcare si pietonale vor fi amenajate cu dale inierbate.

#### 4.4 REGIMUL JURIDIC, CIRCULATIA TERENURILOR

Investitia se desfasoara in limitele proprietatii private si nu sunt necesare schimburi de teren.

#### 4.5 REGIM DE ALINIERE

Regimul propus fata de cele doua strazi este de minim 7,0m.

Se propune construirea pe ambele limite de proprietate.

#### 4.6 REGIMUL DE INALTIME

Cel propus este de D+P+2E, respecta regulamentul zonei si se inscrie in tendinta de dezvoltare constatata local.

#### 4.7 MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare al terenului propus este de 65%.

Coeficientul de utilizare va fi maxim 2,4, ambele conform regulamentului de urbanism local.

#### 4.8 PLANTATII

Zonele verzi vor fi amenajate cu arbusti decorativi si gazon.

#### 4.9 ECHIPARE EDILITARA

Constructia va fi racordata la toate utilitatile necesare functionarii, conform studiilor si proiectelor intocmite de specialisti si autorizate de furnizori.

#### 4.10 BILANT TERITORIAL

| NR. CRT | TEREN AFERENT                           | EXISTENT     |              | PROPUS       |              |
|---------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
|         |   | ha           | %            | ha           | %            |
| 1.      | Zona de locuinte                        | 0,001        | 1,47         | 0,028        | 41,18        |
| 2.      | Zona circulatie carosabila              | 0,015        | 22,06        | 0,019        | 27,94        |
| 3       | Zona de circulatie pietonala, platforme | 0,005        | 7,35         | 0,006        | 8,82         |
| 4       | Zona de parcare ecologice               | 0,000        | 0,00         | 0,004        | 5,88         |
| 5.      | Zona verde                              | 0,047        | 69,12        | 0,011        | 16,18        |
|         | <b>TOTAL</b>                            | <b>0,068</b> | <b>100 %</b> | <b>0,068</b> | <b>100 %</b> |

## 5 – CONCLUZII

Obiectivul prezentat in aceasta documentatie completeaza cadrul construit al zonei Budai Nagy Antal-Predeal, initiind un front care poate contrabalansa just complexul de cladiri construit pe partea opusa a strazii Predeal, blocul A .N.L . El propune o imagine viguroasa si frontului str. T.Vladimirescu, in concordanta cu tendinta constatata in zona de intersectie a acestor strazi importante.

Intocmit  
Arh. KOVACS ANGELA

