

S.C. AR ARCHITECTS S.R.L.
TG.MURES

PLAN URBANISTIC ZONAL
STRADA RĂMURELE nr.51/a
TÂRGU MURES

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- ◆ Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal
str. Rămurele nr. 51/A Tg. Mureș
- ◆ Proiectant: SC ARA ARCHITECTS Srl - Târgu Mureș
- ◆ Data elaborării: trimestrul IV.2009

1.2. Obiectul lucrării

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de sud-est a municipiului în zona rezidențială situată în vecinătatea cartierului T. Vladimirescu, zona fiind cunoscută și sub denumirea de "*zona dealului Viilor*".

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic Zonal "*Zona rezidențială Cornești*" și detaliază o porțiune aferentă străzii Rămurele pentru care există suficiente elemente de identificare.

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord traseul străzii Negoifului, spre est și vest grădinile frontului străzilor Negoifului și Rămurele, spre sud traseul străzii Rămurele.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate concomitent), s-a stabilit pentru această zonă, amplasarea de case de vacanță și clădiri de locuit individuale, prin aceasta propunându-se extinderea zonei rezidențiale existente în condiții de densitate redusă și în prezervarea caracterului natural al zonei. Amplasamentul se situează din acest punct de vedere în zona LVV, iar din punct de vedere geologic în zona A - construibilă, cu măsuri de canalizare la suprafață a apei meteorice.

Planul Urbanistic Zonal ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea unei parcele aferente străzilor Rămurele și Negoiului.

În același timp propunerea prezentată detailează o etapă intermediară în rezolvarea planului urbanistic zonal al zonei rezidențiale Cornești, în scopul reglementării posibilităților de acces și echipare a zonei. În anul 2006 s-a studiat și aprobat în anul 2007, Planul Urbanistic de Detaliu pentru mobilarea a două parcele proprietar la aceea dată D-I Sido Lajos. În timp proprietarul uneia dintre parcele a devenit D-I Obreja, care a solicitat modificarea indicatorilor urbanistici, în așa fel încât aceștia să se înscrie în prevederile PUG Târgu-Mureș pentru o zonă de locuit cu locuințe individuale. Având în vedere referatul inginerului de structură ing. Moldovan Ioan privind stabilitatea terenului precum și modificările legislative ce au avut loc din 2006 până în prezent, se propune întocmirea planului urbanistic zonal, pentru parcela Obreja prin care se solicită noi indicatori urbanistici și se amplasază clădirea conform proiectului ce urmează a fi autorizat (faza DTAC - arh. Ban Onoriu)

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare ce vor conserva caracterul de zonă rezidențială și accesele spre polul de agrement reprezentat de Platoul Cornești.

Construcțiile propuse prin acest P.U.Z. sunt:

o locuință individuală și dotări ale acesteia (garaje, parcări, alei de acces).

Parcelele studiate sunt proprietăți particulare ale unor persoane fizice.

Conform avizelor de la furnizori în zonă sunt rețele tehnico-edilitare stradale, aferente străzii Rămurele și Subpădure.

Baza topografică sc.1:500 s-a obținut de la Primăria Tg.Mureș și beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren pentru identificare și dezmembrare.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În cadrul Planului Urbanistic General și a studiilor succesive acestuia s-au stabilit pentru aceasta zonă un caracter preponderent rezidențial pentru case de vacanță și locuințe individuale. Astfel zona își păstrează vocația de zonă preponderent naturală predefinită de situația reliefului și a geologiei.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG - etapa II au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiată.

În studiul efectuat ulterior acestuia, Planul Urbanistic Zonal - zona rezidențială Cornești, terenul în studiu s-a definit ca subzonă LV- subzona caselor de vacanță.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat la nord de traseul străzii Rămurele, spre sud, est și spre vest de alte loturi particulare și de terenuri aparținând domeniului privat cu front spre str.Negoifului-Rămurele.

Întreaga zonă este denivelată, având o pantă generală de cca 15% pe direcția nord-sud.

3.1. Regimul juridic al terenului este specificat în planșa 4 și cuprinde – terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice delimitate de terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public de interes municipal.

Teritoriul studiat are o suprafață de 3960,0 mp. din care 73,0% în proprietatea privată.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire s-au întocmit studii geotehnice pentru întreaga zonă, executându-se foraje și studii de stabilitate.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului, arată o structură a straturilor, configurată astfel:

- ◆ strat vegetal de grosime variabilă
- ◆ straturi praf argilos cafeniu 0,00 - 1,40 m
- ◆ argilă prăfoasă galben cefenie 1,40 - 3,80 m
- ◆ nisip argilos galben 3,80 - 6,00 m.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona A-zona construibilă cu măsuri de canalizare la suprafața apei meteorice fără probleme speciale.

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane (nivel neinterceptat până la adâncimea studiată prin studiul geologic).

Zona se găsește la distanța mică față de inflexiunea schimbării de direcție a pantei generale (din direcția est-vest aferentă dealului Viilor, cu direcția nord-sud aferentă străzii Ana Ipătescu). În completarea studiului geotehnic se atașează referatul D-lui ing. Moldovan Ioan, care a proiectat structura locuinței și a aprofundat situația geologică.

3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare relativ neregulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate paralel cu curbele de nivel ale terenului, parcelarul mai uniform fiind cel aferent zonei străzii Negoifului.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant neconstruit (grădini, grădini de zarzavat). Construcțiile existente alcătuiesc în majoritate frontul discontinuu al străzii Negoifului și sunt parter și mansardă, în general în stare bună sau mediocră. Înspre sudul str. Rămurele se află limita locuințelor colective P+4 aferente cartierului Tudor Vladimirescu.

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă este relativ redusă. Strada Negoifului este o stradă relativ lungă și cu profil nedefinitivat, cu ampriză de cca 7 m.

Strada Rămurele se leagă cu str.Negoifului prin strada Subpădure, traseul ei necesitând corecții de profil și amenajarea zonelor de intersecții.

3.5. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară, în curs de constituire, pe strada Negoifului, există rețele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale, pe str.Rămurele există deasemenea rețele electrice, de alimentare cu gaz, apă și canalizare.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelelor existente și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă, urmărindu-se completarea traseelor de canalizare propuse în zonă, conform studiului întocmit de Rapidproiect s.r.l. "*Imbunătățirea alimentării cu apă și canalizare în zona de nord Tg.Mureș*" cuprins parțial și în PUZ - Zona rezidențială Cornești.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prevederile studiului propun mobilarea a unei parcele existente cu câte o locuință individuală cu lot aferent, planul urbanistic zonal propunând modificarea indicatorilor urbanistici aprobați prin PUD, nr.43/2006 pentru una dintre parcelele situate pentru care s-a solicitat această modificare.

În zonă parcelarea s-a constituit spontan pe baza liberei circulații a terenurilor, regimul constructibilității parcelelor impunând însă pe viitor, unele corelații prin servituți de trecere sau schimburi de teren care să asigure continuitatea traseelor propuse prin schema generală a circulației în studiile precedente.

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării unei parcele, pe care urmează să se construiască o locuință individuală cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității, ale prevederilor PUG et.II și modificarea prevederilor PUZ-zona rezidențială Cornești și PUD str.Rămurele nr.51/an pr.nr.43/2006.

Noua construcție se va amplasa retras cu cca 5 m de la aliniamentul stradal și vor respecta condițiile de ocupare a terenului stabilite prin planșa de reglementări.

4.3. Organizarea circulației

Parcela studiată prin PUZ se înscrie în general în condițiile de construibilitate stabilite prin PUG și Regulamentul General de Urbanism (având acces direct din str.Negoiului).

În afara de aceasta pe parcela studiată va exista posibilitatea accesului carosabil în scopul asigurării a cel puțin unui loc de parcare.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 73,0% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public, fiind la limita acestora (traseul străzilor Negoiului și Rămurele).

Pentru zona în cauză constituirea în viitor a rețelei de căi de acces precum și a rețelelor de echipare tehnico-edilitară (după obținerea avizelor de la organele interesate și efectuarea de studii de specialitate pentru echipare) va necesita efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public prin schimb sau alte variante), modul de gestionare a acestor parcele fiind ales de Primăria municipiului.

În studiul propus pentru parcelele identificate nu sunt necesare schimburi de teren.

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context reprezintă un element urbanistic important; poziția noilor case în raport cu cea existentă fiind stabilită cu o mică retragere în raport cu aliniamentul acesteia.

Date fiind elementele defnitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva caracterul de "*grădini*" și ambianța preponderent naturală, s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare de terenurilor POT, CUT (20%, 0,6) pentru parcela în proprietatea Sido Lajos și POT, CUT (20%, 0,6) pentru parcela în proprietate Obreja.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă de 6,5 m, pentru funcțiunea de locuire se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zona studiată și asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros. lăsând loc relațiilor vizuale și unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT limitat la 20% pentru locuințe.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 20% și cu un CUT max de 0,60 pentru parcela Obreja, propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al conservării caracterului cu densitate medie a zonei.

4.8. Plantații

Zona face parte din fosta "*zonă de grădini a municipiului*" prin plantațiile propuse urmărindu-se prezervarea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului individual acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirea va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare, la rețeaua de alimentare cu apă și la rețeaua de canalizare. În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în strada Negoiiului, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

4.10. Bilanț teritorial

4.10.1. Zonificarea funcțională

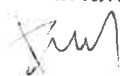
	<i>Teritoriul aferent</i>	<i>Existent mp.</i>	<i>Existent %</i>	<i>Propus mp.</i>	<i>Propus %</i>
1.	Locuințe de vacanță, locuințe și funcțiuni complementare	—	—	350	8,85
2.	Spații verzi amenajate	—	—	450	11,38
3.	Spații pietonale	200	5,05	250	6,30
4.	Circulații carosabile, parcaje	840	21,21	900	22,72
5.	Alte zone teren neconstruit	2920	73,74	2010	50,75
	TOTAL GENERAL	3960	100,00	3960	100,00

5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonelor rezidențial în cadrul municipiului Tg.Mureș, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

Pentru zona de sud-vest a municipiului Tg.Mureș acest proces este în plină desfășurare, instrumentele tehnice cele mai adecvate constituind din acest punct de vedere studiile zonale de circulație și echipare, precum și Planul Urbanistic General.

Intocmit
arh. Raus Adriana



REGULAMENT

afărent **PLAN URBANISTIC ZONAL,**
STRADA RĂMURELE NR.51A - TÂRGU.MURES

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșele A/1, A/2, A/3, A/4, A/5.

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare din subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I ⇒ Utilizare funcțională

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiții

Articolul 3 - utilizări interzise.

SECȚIUNEA II ⇒ Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și
posteroare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași
parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

- Articolul 9 - staționarea autovehiculelor
- Articolul 10 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor
- Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor
- Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară
- Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate
- Articolul 14 - împrejurimi.

Zona locuințelor individuale mici cu P+1 niveluri

- L subzona locuințelor individuale

Generalități: caracterul zonei

- Lz - subzona locuințelor individuale mici cu P+1, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare stabilite pentru diferitele tipuri de unități.

- locuințe individuale mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200** mpADC și să nu genereze transporturi grele, aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250** metri;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Art.3 - Utilizări interzise

Lz – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mpADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, 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;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente de natură 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 împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Lz: conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor:

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **12,0 metri** în toate UTR din zonă și o suprafață minimă de **500 mp**.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Lz – clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **5,0** metri pe străzi cu categoria III și **3,0** metri străzi de categoria II și I.

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Lz – *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri.

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Art.8 - Circulații și accese

Lz – 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

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

Art.10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Lz – înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (**9,0** metri **coama**)

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

Lz – clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile 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;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei;
- 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

Lz – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice:

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

Lz – 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 stabilizarea terenurilor.

Art.14 - Împrejmuiri

Lz – împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și o parte transparentă dublată de gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi de regulă, opace, cu înălțimi maxim 2,20 metri.

SECȚIUNEA III
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI
UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Lz - $POT_{\text{maxim}} = 20\%$

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Lz - pentru înălțimi P+1 $CUT_{\text{max}} = 0,6$