



PAC

PROIECT

TG-MUREȘ str. MOLDOVEI nr.2 ap.18 tel.0265-257571

BENEFICIAR
CONSILIUL LOCAL TÂRGU-MUREȘ
POTCOAVĂ MARCEL și soția MARIA

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CASE DE LOCUIT POTCOAVĂ
str Constantin Hagi Stoian fr.nr.
TÂRGU-MUREȘ
județul Mureș**

NOTĂ: Toate drepturile de autor din prezenta documentație aparțin în exclusivitate S.C. PAC PROIECT S.R.L. TÂRGU-MUREȘ.

Nici un fragment din al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au folosit la alte documentații fără acordul autorului, care este protejat în concordanță cu legislația Română și internațională prin “marca rezervată”



PAC

PROIECT

TG-MUREȘ str. MOLDOVEI nr.2 ap.18 tel.0265-257571

FIȘA DE SEMNĂTURI
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CASE DE LOCUIT POTCOAVĂ

str. Constantin Hagi Stoian fr.nr. Târgu-Mureș, județul Mureș

Proiectant General:

SC PAC PROIECT SRL

Director:

ec. POJAN PAUL CĂLIN

Șef proiect:

arh. POJAN DRAGA CAMELIA

Proiectant :

arh. POJAN DRAGA CAMELIA

tehn.arh.POPA ARCADIE SORIN





BORDEROU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CASE DE LOCUIT POTCOAVĂ

Str. Constantin Hagi Stoian fr. nr. Târgu-Mureș, județul Mureș

1. PIESE SCRISE:

A. MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. Încadrare în zonă

- 2.1. Concluzii din documentații elaborate deja
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

3. Situația existentă

- 3.1. Accesibilitate la căile de comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- 3.3. suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinația clădirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- 3.8. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc.)
- 3.9. Echipare existentă.

4. Reglementări

- 4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată
- 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor, etc.)
- 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente și menținute
- 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acestea
- 4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)



- 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)
 - 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
 - 4.13. Profiluri transversale caracteristice
 - 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală
 - 4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
 - 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor
 - 4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)
 - 4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)
5. Concluzii: conștiința realizării obiectivelor propuse
-măsuri ce decurg în continuarea PUD-ului
-punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

6. ANEXE

B. PIESE DESENATE

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 0. Încadrare în localitate | scara 1: 5 000 |
| 1. Încadrarea în zonă | scara 1: 5 000 |
| 2. Situația existentă | scara 1: 500 |
| 3. Reglementări urbanistice | scara 1: 500 |
| 4. Reglementări edilitare | scara 1: 500 |
| 5. Tipul de proprietate | scara 1: 500 |
| 6. Sectiuni prin teren | scara 1: 500 |



MEMORIU JUSTIFICATIV CASE DE LOCUIT POTCOAVĂ

Str. Constantin Hagi Stoian fr.nr. Târgu-Mureș, județul Mureș

1. DATE GENERALE

1.1. Elemente de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CASE DE LOCUIT POTCOAVĂ str. Constantin Hagi Stoian fr.nr. Târgu-Mureș,
Faza de proiectare :	PUD
Amplasament :	intravilan Târgu-Mureș str. Constantin Hagi Stoian fr.nr.
Beneficiar :	Primăria TÂRGU-MUREȘ POTCOAVĂ MARCEL și soția MARIA
Proiectant:	SC PAC PROIECT SRL TÂRGU-MUREȘ
Simbol proiect:	5/2009

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea a fost comandată ca urmare a recomandării Certificatului de urbanism nr.338 din 09.03.2009 eliberat de către Primăria municipiului Târgu-Mureș în vederea stabilirii condițiilor de amplasare a unei CASE DE LOCUIT în intravilanul localității reședință de județ Mureș, cartierul Unirii, pe strada C-tin Hagi Stoian.

Prezenta lucrare, întocmită conform cadrului conținut „Ghid privind elaborarea planului urbanistic de detaliu” normativ indicativ GM 009-2000 care este reglementarea urbanistică și tehnico-edilitară, pentru asigurarea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară pentru noul OBIECTIV, aprobată prin Ordinul MLPAT nr.37/08.06.2000.

S-au urmărit în principiu următoarele:

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat, și a temei de proiectare,
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale,
- echiparea cu utilități,
- integrarea și armonizarea noilor construcții în cadrul natural existent,
- protejarea mediului,
- instituirea zonelor de protecție solicitate prin lege.



2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat are o suprafață de 500 mp, este în proprietatea beneficiarului este situat în partea de nord-vest a intravilanului localității Târgu-Mureș, între alte terenuri proprietate privată și adiacent străzii Constantin Hagi Stoian.

Zona cuprinde un teren liber și este teren adiacent unor zone cu locuințe în curs de promovare și terenuri agricole.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

În Planul Urbanistic General -PUG- TÂRGU-MUREȘ elaborat în anul 1999-2000 prevede pentru zona studiată funcțiuni sau dezvoltări cu activități de locuire.

Având în vedere proprietatea terenului și investiția preconizată, CASE DE LOCUIT precum și situarea terenului în intravilanul localității, nevoia de amplasare a unor noi construcții favorizează motivația amplasamentului și a funcțiunii solicitate.

Terenul propus întrunește condițiile impuse prin TEMA DE PROIECTARE pentru că este situat în apropierea unor zone deja construite cu același regim de înălțime și funcțiune.

Posibilitatea de completare și mobilare a zonei cu noi obiective, pentru care s-a manifestat un deosebit interes, s-a întocmit prezenta documentație, la solicitarea Primăriei Târgu-Mureș prin certificatul de urbanism nr.338/09.03.2009.

Documentația va reglementa din punct de vedere urbanistic modul de amplasare și construire, modul de asigurare cu utilități și de racordare cu rețelele de circulație din zonă.

Din concluziile studiilor anterioare, corelate cu situația existentă pe teren se vor studia și analiza următoarele:

- respectarea dreptului de proprietate,
- asigurarea accesului în incintele propuse
- asigurarea circulației carosabile și pietonale în zona adiacentă,
- integrarea noilor construcții și amenajări cu cadrul natural și construit,
- asigurarea cu utilități
- stabilirea zonelor de protecție pentru rețelele tehnico edilitare din zonă.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat în suprafață de 1.670 mp, conform planului de situație, este teren plan, neconstruit, cu pantă neglijabilă, este situat în lunca râului Mureș și intravilanul localității Târgu-Mureș, într-o zonă retrasă și în curs de formare din punct de vedere urbanistic.

Planul Urbanistic Zonal PUZ UNIRII aprobat prin HCL nr.31/2008 prevede dezvoltarea cu locuințe și funcțiuni complementare în subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1, 2 nivele retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.



3.1. Accesibilitate la căi de comunicație

Terenul este adiacent prelungirii străzii Constantin Hagi Stoian, stradă în curs de formare, liniară în zona amplasamentului, mobilată cu case propuse prin alte studii.

Strada adiacentă terenului studiat se confundă cu un drum de exploatare, după cum rezultă și din planul de situație, are un profil stabilit prin alte studii de doar 8,0 m lățime și o lungime nedeterminată pe direcția nord-est sud-vest.

Terenul este o parcelă cu suprafața de 1.670 mp care se va dezmembra în 3 parcele cu suprafețe de 525-:-544 mp pentru acces direct la strada Constantin Hagi Stoian.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul în suprafață de 1.670 mp este teren neocupat de construcții, într-o zonă în construire și dezvoltare locuințe mici, locuințe cu parter și mansardă, este limitat de proprietăți private, cu deservire directă la Str. Constantin Hagi Stoian.

Are ca vecini proprietăți private: proprietăți private și str. Constantin Hagi Stoian la est.

3.3. Suprafețe de teren construite nu sunt, vederea aeriană relevă existența la nord a altor gospodării cu locuințe individuale.

Prin amplasarea caselor de locuit propuse se va completa și mobila zona propusă conform REGIMULUI ECONOMIC: specificat prin PUZ UNIRII: „*zona C - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupate în noile extinderi*”.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei este determinat de construcțiile de locuit și terenurile libere, adiacente. Clădirile realizate în vecinătate sunt din materiale variabile, durabile și reflectă de perioada de realizare.

Aspectul urbanistic este de tip urban, cu tramă stradală definită de drumurile de exploatare de până acum, drumuri nemodernizate încă, dar în curs de formare și dezvoltare; intrările în incinte se efectuează direct din strada Constantin Hagi Stoian.

3.5. Destinația clădirilor

În zona studiată nu sunt construcții realizate.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat este teren în proprietatea beneficiarului, deci proprietate privată. El se identifică prin planul de încadrare în localitate sc.1: 5.000 și planul de situație sc.1: 500 întocmit de către SC PROIECT SA din TÂRGU-MUREȘ, este vizat de O.C.P.I. cu nr.353/04.02.2008 și Extrasul de Carte Funciară C.F. nr.95506/N Târgu-Mureș nr. cadastral 2.145 cu o suprafață de 1.6700 mp. El urmează a fi dezmembrat pentru realizarea a 3 locuințe .



3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Studiul geotehnic întocmit ne relevă apartenența terenului la zona de luncă a râului Mureș cu denivelări și pante ne semnificative, fără pericol de alunecări de teren.

Terenul de fundare este constituit din roci aluvionare cu granulație fină, sedimentat pe o argilă marnoasă supra-consolidată, compactă de culoare cenușie de sute de metri grosime.

Această argilă este impermeabilă ceea ce face posibilă pânza de apă freatică să fie prezentă. Nivelul apei freatice este variabil funcție de anul hidrologic la -3,50 m adâncime.

Indicii de pe terenul în studiu a relevat următorii indici:

- $I_p = 23,56\%$, $I_c = 0,73$

- $e = 0,56-1,61$, $E = 16.000- 18.000$ kPa ($K_s = 0,12$)

$c = 40-44$ kPa , $\phi = 15-16^\circ$

$P_{conv} = 350$ kPa. Recomandat $P_{conv} = 350$ kPa .

3.8. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc.)

Nu este cazul.

3.9. Echipare existentă.

Zona studiată nu are rețele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale. Nu există canalizare menajeră.

Canalizarea pluvială este asigurată de șanțurile paralele cu strada Constantin Hagi Stoian și râul Mureș-principalul emisar, prin canale și șanțuri .

4. REGLEMENTĂRI

Reglementările sunt date de situația existentă.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Prin tema program se solicită amplasarea unor case de locuit/ lot, construcții cu regim de înălțime P+M cu dimensiuni de maxim 18,00 x 8,00 m, în formă de dreptunghiulară, alungită, deci o suprafață construită de 144,00 mp și cca. 288,00 mp desfășurați.

În incintă se va amplasa câte un garaj înglobat în clădirea de bază.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea propusă este CASE DE LOCUIT, deci LOCUIRE.

Amplasarea imobilelor casă de locuit și garaj este posibilă în terenul pus la dispoziție de către beneficiar la limita terenului spre nord nord-est, respectiv la 2,00 m distanță față de limitele lungi și 3,00 -6,00 m față de limitele laterale.

Ca urmare, față de dezmembrare se propune ca din suprafața loturilor să se asigure terenul necesar pentru profilul străzii adiacente.



4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Capacitatea suprafeței construite solicitată este de 144,00 mp și cca. 288,00 mp desfășurați/lot, deci un total de $S_c=432,00$ mp și $S_d=864,00$ mp desfășurați. Amplasarea construcțiilor poate fi asigurată în limitele terenului.

Propunerea proiectantului de obiect va elabora un proiect cu parter și mansardă, acoperiș șarpantă pentru fiecare locuință, în condiții prezentului proiect.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor, etc.)

Natura formei terenului permite analizarea a foarte multe variante.

Prin prezentul proiect se propune amplasarea construcțiilor de tip izolat, astfel încât să beneficieze de cea mai bună însorire și orientare, la distanțe convenabile.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente și menținute

Se propune amplasarea construcțiilor astfel încât să poată coexista cu clădirile existente, sau viitoare, să nu se deranjeze reciproc atât din punct de vedere al aliniamentului cât și al înălțimii propuse, și să beneficieze de cea mai bună însorire.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu se fac propuneri asupra construcțiilor existente.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonal

Pentru acces se propune asigurarea unui profil corespunzător al str. Constantin Hagi Stoian, prin realizarea 2 benzi de circulație și câte un trotuar de min. 1,00 m pentru pietoni de ambele părți ale carosabilului.

Profilul transversal al străzii va fi de 9,00 m, longitudinal nu se ridică probleme, terenul fiind plan și nu ridică probleme de stabilitate.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Având în vedere că terenul este cu o pantă neglijabilă, cu posibilități de amplasare favorabile pentru locuire, nu sunt necesare lucrări de umplere, nivelare și amenajare a terenului.

Se va prevedea efectuarea de lucrări pentru sistematizarea verticală a incintei astfel încât pământul dislocat să fie reamplasat în incintă.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acestea

În zonă nu avem motive de instituire zone protejate.



4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Pentru reabilitarea zonei afectate de mișcările de teren necesare implementării locuinței se vor lua măsuri de refacere cadru natural.

Racordul cu strada locală se va face cu elementele necesare străzii: carosabil și trotuar.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Zonele neocupate de platformele betonate necesare pentru acces și locuința propriu-zisă, se vor planta cu spații verzi: gazon, arbuști decorativi, mobilier de tip urban. Nu se fac propuneri exprese acestui scop.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Profilurile transversale sau longitudinale nu au scos în evidență lucrări deosebite. Racordul clădirilor și modul de amplasare va respecta profilele actuale ale terenului.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Pentru că mișcările de teren propuse sunt reduse, prin amplasarea clădirilor propuse se va asigura vizibilitate asupra fiecărui obiectiv, nu sunt necesare lucrări importante de sistematizare verticală.

Terenul fiind situat în vecinătatea căii de circulație locală, racordul, taluzarea și drenarea terenului este o problemă ce va trebui să stea în atenția beneficiarilor.

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Alinierea construcției se va face în concordanță cu aliniamentele existente pe terenurile învecinate, mai retrasă cu 2,00 m față limita terenului dinspre strada Constantin Hagi Stoian, 6,00 m față de laturile laterale de la vest și variabile în rest.

Regimul de înălțime propus este de P+M, ceea ce nu contravine regulamentului general de urbanism sau ale clădirilor din zonă.

Înălțimea maximă va fi de maxim +8,50 m față de cota ±0,00.

Procentul de ocupare a terenului va fi pentru: $S_c=144,00$ mp și $S_d=288,00$ / lot.

Total:

$S_c=432,00$ mp și

$S_d=864,00$

POT=25,83 % pe zona studiată

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT = 0,51



4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În zona studiată nu există rețele tehnico-edilitare; parțial există rețele de alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale la strada C-tin Hagi Stoian, de unde se vor trasa bransamente.

4.17.1. Alimentarea cu apă a zonei învecinate se va face din sistemul centralizat de alimentare cu apă a localității.

4.17.2 Canalizare menajeră nu există.

Se poate asigura **canalizarea menajeră** prin racordare la colectorul principal al străzii și localității, de unde se va dirija spre STAȚIA DE EPURARE a municipiului Târgu-Mureș.

Canalizarea pluvială nu există. Canalizarea pluvială se va asigura prin șanturi amplasate paralel cu limita terenului la stradă.

4.17.3 Alimentarea cu căldură -nu este cazul, ea se va rezolva local.

4.17.4. Alimentarea cu energie electrică poate fi asigurată prin racordare la rețelele existente în zonă, la limita terenului și zonei studiate.

4.17.5 Alimentarea cu gaze naturale poate fi asigurată prin racordare la rețelele de presiune redusă din zona învecinată, în imediata apropiere a incintei, pentru care sunt necesare bransamente.

4.17.6. Telecomunicații. Construcțiile propuse pot fi deservite de rețele telefonice, sau se vor folosi telefoane mobile. În zona studiată nu sunt rețele de telecomunicații.

4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat de 500 mp, respectiv existent și propus:

NR. CR T.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT SUPRAFAȚA (mp)	%	PROPUȘ SUPRAFAȚA (mp)	%
1	ZONĂ DE LOCUIT	-	-	1.607	96,16
2	CIRCULAȚIE	-	-	64	3,84
3	ZONE VERZI	-	-	-	-
4	APE	-	-	-	-
5	TERENURI LIBERE	1.671	100,00	-	-
	TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	1.671	100,0	1.671	100,0

Se constată că terenul studiat va avea funcțiunea dominantă de locuire. Pentru realizarea corespunzătoare a profilelor străzii Constantin Hagi Stoian este necesar să se exproprieze sau cedeze suprafețe de teren, conform tabelului de mai jos:



NR. CR T.	SPECIFICARE	EXISTENT SUPRAFAȚA (mp)	%	PROPUS SUPRAFAȚA (mp)	%
1	Teren aparținând domeniului public	-	-	64	3,84
2	Teren aparținând domeniului privat al primăriei	-	-	-	-
3	Teren aparținând persoanelor fizice sau juridice	1.671	100,00	1.607	96,16
	TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	1.671	100,0	1.671	100,0

Modul de rezolvare se va negocia direct cu primăria municipiului Târgu-Mureș.

Din tabelele de mai sus se constată diferența de 1,00 m între extrasul de carte funciară și măsurători.

5. CONCLUZII:

Prezentul studiu NU modifică zonificarea PUG-ului, sau a PUZ UNIRII prin prevederea extinderii zonei de locuit.

Prin construirea CASE DE LOCUIT se va ridica valoarea urbanistică a zonei, se va îmbunătăți coeficientul de ocupare și utilizare a terenurilor și se va răspunde nevoilor actuale de investiții și locuire.

De asemenea, în acest mod se instituie cadrul legal de construire, zonele de protecție cerute de legile și actele normative în vigoare și se va răspunde nevoilor de locuire durabilă, vor asigura noi locuri de muncă, se va revigora zona și localitatea.

Consecința realizării obiectivelor propuse:

CASE DE LOCUIT P+M cu regim de construire cu parter și mansardă, este o investiție privată pentru promovare LOCUIRE, în concluzie nu produce poluare, deci nu este nocivă. Măsurile ce decurg în continuarea PUD-ului sunt:

- retragerea caselor cu 2,00 m față de limita spre strada C-tin Hagi Stoian
- retragerea caselor cu 2,00 m față de limita posterioară(sud)
- retragerea caselor cu 6,00 m față de limita de nord-vest a fiecărui lot
- se va elabora proiectul pentru obținerea autorizației de construire

Pentru realizarea investiției sunt necesare LUCRĂRI CONEXE precum

- alimentarea cu apă, canalizarea menajeră prin fosă septică, racordare la rețele de alimentare cu energie electrică, racordare la rețele de alimentare cu gaze naturale.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției prezentate este de susținere a variantei de amplasare a locuințelor solicitate. Fiecare locuință va dispune de bună însoțire, iar distanțele dintre ele vor asigura intimitatea fiecărei incinte.