

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SEKESDI MARGARETA

Tg. Mureș, str. Voinicenilor, fara nr.

Jud. Mureș

Proiectant : arh. Kersztes Géza
Prin Birou individual de arhitectură
c.arh. Lészai Enikő
TNA 560

BORDEROU

Piese scrise

I. MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Date generale
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
2. Încadrarea în zonă
 - 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
 - 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent
3. Situația existentă
 - 3.1. Accesibilitatea la căi de comunicații
 - 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, analiza fondului construit existent
 - 3.3. Caracterul zonei sub aspect arhitectural
 - 3.4. Tipul de proprietate
 - 3.5. Analiza geotehnică
 - 3.6. Echiparea tehnico-edilitară
 - 3.6.1. Alimentarea cu apă
 - 3.6.2. Canalizarea
 - 3.6.3. Alimentarea cu gaz natural
 - 3.6.4. Alimentarea cu energie electrică
 - 3.6.5. Rețea de telecomunicații
4. Reglementări
 - 4.1. Elemente de temă
 - 4.2. Principii de compoziție
 - 4.3. Organizarea circulației
 - 4.4. Regim juridic și circulația terenurilor
 - 4.5. Regim de construire
 - 4.5.1. Regim de aliniere
 - 4.5.2. Regim de înălțime
 - 4.5.3. Modul de utilizare a terenului
 - 4.5.4. Plantații
 - 4.6. Echiparea tehnico-edilitară
 - 4.6.1. Alimentarea cu apă
 - 4.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială
 - 4.6.3. Alimentarea cu gaz natural, încălzire
 - 4.6.4. Alimentarea cu energie electrică
 - 4.6.5. Rețea de telecomunicații
 - 4.7. Bilanț teritorial
 - 4.7.1. Zonificarea
5. Concluzii

II. Anexe

1. Certificat de Urbanism 674/27.04.2011
2. Studiu geotehnic
3. Declarația proprietarilor pentru asigurarea utilităților necesare pe cheltuială proprie
4. Acord vecin Moldovan Aura Teodora -dreapta
5. Acord vecin Oprea Aurelian - stânga
6. Acord vecin Tanțoș Sorin - posterior
7. Dovada afișării panourilor 1 și 2

ACTE PENTRU DOVADA PROPRIETATII TERENULUI

8. Cartea funciară 50737

AVIZE

9. Aviz protecția mediului nr. 5507/01.09.2011
10. Aviz alimentare cu apă 4673/03.08.2011
11. Aviz canalizare 46/08.08.2011
12. Aviz alimentare cu energie electrică 70301103455/18.08.2011
13. Aviz gaze naturale E-On gaz 205484469/25.08.2011
14. Aviz telefonizare 551/08.08.2011
15. Securitatea la incendiu 1496297/05.08.2011
16. Aviz sănătatea populației 1316/29.07.2011
17. Aviz Primaria Tg. Mureș - ADP 182/08.08.2011
18. Aviz Direcția Apelor Mureș 8610/24.08.2011

B. PIESE DESENATE

U/0 - Plan de încadrare în localitate	sc:
U/1 - Plan de încadrare în zonă	sc: 1/ 5.000
U/2 - Plan de amplasament	sc: 1/ 1.000
U/3 - Situație existentă	sc: 1/ 500
U/4 - Reglementări urbanistice	sc: 1/ 500
U/5 - Tipul de proprietate	sc: 1/ 500
U/6 - Asigurarea cu utilități	sc: 1/ 500

Intocmit

arh. Keresztes Geza



MEMORIU TEHNIC GENERAL

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan urbanistic de detaliu pentru construire casă de locuit cu garaj, anexă și împrejmuire, str. Voinicenilor, fara nr., Targu Mureș

Faza de proiectare : PUD

Beneficiar : Sekesdi Margareta și Adalbert
Sărmașu, str. Republicii, nr. 141

Amplasament: municipiul Târgu Mureș, str. Voinicenilor, fără nr.

Proiectant : Biroul Individual de Arhitectură Lészai Enikő,
Tg. Mureș, str. Armoniei, nr. 45, ap.1

Șef proiect : arh. Keresztes Géza

1.2. Obiectul lucrării

În cadrul programului de Dezvoltare a construcțiilor de locuințe în municipiul Targu Mureș, se prevede necesitatea asigurării terenurilor aferente loturilor individuale și a documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului cu caracter de reglementare specifică, pentru aprofundarea prevederilor din Planul urbanistic general.

Prezentul studiu s-a întocmit în temeiul Legii 50/1991 (republicată), HGR 354/1995, 70/1996, 525/1996, 507/1997 și 6/1998 și Legea 350/2001.

Lucrarea a fost comandată în vederea construirii unei case de locuit, clădire anexă și împrejmuirea terenului, în vederea stabilirii condițiilor de amplasare a unei locuințe, pe un teren delimitat. Pentru derogare de la prevederile RLU aferent PUZ Unirii privind nerespectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare se elaborează prezenta documentație, cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind respectarea Codului Civil, art. 49, aliniatul 5.

S-au urmărit în principal următoarele aspecte :

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenurilor studiate,
- soluționarea circulației carosabile și pietonale,

- integrarea și armonizarea noilor construcții în cadrul natural existent și asigurarea unui aspect arhitectural pentru construcțiile ce se vor amplasa,
- circulația juridică a terenului,
- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților,
- echiparea cu utilități.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Poziționarea amplasamentului

Lucrarea se execută pe un amplasament intravilan în teritoriul administrativ al municipiului Targu Mureș, str. Voinicenilor, fără nr.

Situația suprafețelor și proprietății terenului este prezentată în Extras de Carte Funciara 50737 (2750/N), nr. cad. 409/2, nr. top. 5365/8/2, 5367/8/1/2.

Terenul studiat în suprafață totală de 1000 mp se situează în zona intravilanului municipiului în partea vestică a localității, are 170 m distanță până la limita de intravilan. Terenul are acces direct din str. Voinicenilor, care are orientare nord-sud și lățime de 7,0 m, cu o bandă de circulație pe sens, fâșii de protecție și șanț de scurgere al apelor pluviale în ambele părți și trotuar. Distanța dintre terenurile private este de 22 m. De-a lungul drumului se află terenuri de proprietate privată în ambele părți, cu destinația de parcele de locuit. Amplasamentul se află pe un teren relativ plan.

Terenul are formă dreptunghiulară, de dimensiunea aproximativă de 20,3 m x 51,8; 48,7 m, cu acces la drum pe latura îngustă din vest al terenului.

2.2. Concluzii din documentații deja elaborate

Prezentul studiu s-a întocmit pe baza prescripțiilor Proiectului Urbanistic General etapa II, întocmit de S.C. ARHITEXT-INTELSTOFT S.R.L. - București, în anul 1998, PUZ Unirii, pr. Nr. 100/2008, elaborat de S.C. DOMUS S.R.L., baza topo, studiu geotehnic și date din teren.

Conform Regulamentului local de urbanism aferent PUG Tg. Mureș, terenul se găsește în zona B, conform PUZ Unirii în zona L2Az - subzona locuințelor individuale și colective mici P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim discontinuu. Utilizări funcționale admise sunt locuințe individuale și colective mici și mijlocii și funcțiuni complementare, echipamente publice de nivel rezidențial.

Prin PUZ Unirii este rezolvată amenajarea străzii, terenurile necesare pentru rezolvarea circulației și sunt trasate rețelele de utilități publice.

Având în vedere proprietatea terenului, amplasamentul și posibilitatea de mobilare a zonei, prezenta documentație tratează PUD-ul într-o singură etapă, cuprinzând toate aspectele tehnice, juridice și arhitecturale pentru construirea unei case de locuit.

Prezenta documentație tehnică va fi parte integrantă a PUG Tg. Mureș și va fi baza urbanistică necesară pentru eliberarea certificatului de urbanism, a autorizației de construire în zonă. Din concluziile studiilor anterioare se vor analiza și se va ține cont de următoarele :

- Modul de amplasare a construcțiilor,
- asigurarea și amenajarea circulației carosabile și pietonale,
- integrarea noilor construcții și amenajări în arhitectura localității,
- circulația juridică a terenurilor,
- asigurarea cu utilități.

2.3. Concluzii din documentații elaborate concomitent

Concomitent cu PUD s-a efectuat studiul geotehnic. Acesta stabilește stratificația terenului, pe baza unor forări, condiții hidrogeologice și condiții de fundare.

Din punct de vedere seismic amplasamentul se consideră în zona E, cu $K_s=0,12$, $T_c=0,7$.

La suprafața terenului este sol vegetal cafeniu-negru, sub care argilă prăfoasă cafenie-închisă, argilă mâloasă cenușie-închisă și praf argilos. În intervalul zonei de influență geotehnică apare o intercalație de argilă mâloasă, cu caracteristici geotehnice defavorabile, care poate duce la tasări semnificative. Din această cauză se propune armarea fundațiilor. Nivelul apei subterane este la $-0,50 - 1,00$ m.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Obiectivul construire casă de locuit pe un amplasament intravilan neconstruit, existent în teritoriul administrativ al municipiului Targu Mureș, pe strada Voinicenilor, fără nr., fără podeț de acces amenajat.

Situația suprafețelor și proprietății terenului este prezentată în Extras de Carte Funciara 50737 (2750/N), nr. cad. 409/2, nr. top. 5365/8/2, 5367/8/1/2, pentru terenul edificabil de 1000 mp în proprietatea lui Sekesdi Adalbert și Sekesdi Margareta.

Se situează în limita de intravilan, în prezent cu funcțiune de teren agricol.

În zona învecinată sunt terenuri neconstruite și în curs de edificare.

3.1. Accesibilitatea la căi de comunicații

Terenul are acces de pe un drum de categoria II, care leagă municipiul Tg. Mureș de zona de Câmpie. Acesta rezolvă accese la mai multe terenuri de proprietate privată.

Drumul este un drum de categoria II, asfaltată, cu două benzi de circulație. Pe această stradă se desfășoară circulație de mașini pentru transport marfă, autoturisme și căruțe.

Drumul cu două benzi de circulație în această zonă are lățimea de 7 m, cu câte 3,5 m zone de protecție cu canal de scurgere a apelor pluviale, trotuar pentru pietoni de 1,5 m și loc liber de 3 m între trotuar și limita de proprietăți. Astfel distanța limitei de proprietate până la axul drumului este de 11 m.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, analiza fondului construit existent

Pe terenul studiat nu există construcții, terenul fiind cu utilizare agricolă.

Terenul studiat este delimitat la nord, est și sud de terenuri de proprietate privată, cu terenuri libere cu utilizare agricolă.

Proprietarul terenului de la sud, cu nr. top 409/1 este Oprea Aurelian și Leila.

Proprietarul terenului de la nord, cu nr. top 409/3 este Moldovan Aura Teodora.

Proprietarul terenului de la est, este Tanțoș Sorin.

La vest, peste canal și drum se află parcele individuale cu destinația de terenuri pentru construire de case de locuit.

Zona functionala	Suprafața	Procent
Teren edificat	0	0
Circulații		
Teren agricol	1.000	100 %
Total zona studiată	1.000	100 %

3.3. Caracterul zonei sub aspect arhitectural

Funcțiunea dominantă a zonei este cea agricolă, cu procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare foarte scăzut.

Parcelele noi au o deschidere la stradă de minim 14 m, și adâncime variabilă, cuprinse între drum și canal.

Clădirile existente în zona vecină celei studiate prezintă o mare varietate de stiluri și orientări.

Clădirile în curs de edificare din apropiere sunt clădiri cu arhitectură modernă în regim de construire de P, S+P+M sau S+P+E, forme variate, sarpantă înaltă, acoperite cu țigle, viu colorată.

3.4. Tipul de proprietate

Proprietatea terenului studiat în suprafață totală de 1.000 mp este proprietate privată persoane fizice în proporție de 100%. Corpul de stradă studiat are dimensiunea de 7 m lățime în fața parcelei private.

Situația suprafețelor și proprietății terenului este prezentată în Extras de Carte Funciara 50737 (2750/N), nr. cad. 409/2, nr. top. 5365/8/2, 5367/8/1/2, proprietatea lui Sekesdi Adalbert și Sekesdi Margareta, cu destinația de arabil intravilan liber de construcții.

Nu este necesară donarea unui teren statului sau schimbarea destinației în teren pentru drum sau a tipului de proprietate.

3.5. Analiza geotehnică

Pe baza studiului geologic amplasamentul este situat pe un teren plan, uniform, care din punct de vedere geomorfologic face parte din podul terasei de luncă a Mureșului, malul drept.

Terenul de fundare a luat naștere în urma proceselor de aluvionare ale râului și se caracterizează prin variația semnificativă a componenței granulometrice pe verticală.

Terenul bun de fundare se află la -0,60 m, este format din argilă prăfoasă neagră. La bază se găsesc aluviuni grosiere, formate din pietriș cu nisip, peste care s-au depus aluviuni mai fine.

Fiind o zonă de luncă, nivelul apei freatice este ridicat. Acesta a fost întâlnit în foraj la cota de -1,80-2,40 m de nivelul terenului, dar este prezentă apa suprafreatică în perioada de primăvară, care poate afecta spațiile de subsol.

Stratificația terenului, precum și condițiile de fundare și concluziile sunt descrise în referatele geotehnice anexate.

Se recomandă fundarea sub nivelul cotei de îngheț - 1,00 m. În zonă nu este pericol de alunecare a terenului.

Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează în zona "E" de seismicitate, conform normativului P 100/92.

3.6. Echiparea tehnico-edilitară

Pe artera principală str. Voinicenilor, sunt prezente rețelele orășenești de apă rece, canalizare, gaz natural, curent electric și telecomunicații. Pe teren sau în apropierea lui nu trec magistrale de rețele de utilități.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de apă rece orășenească este pe partea posterioară a terenului, la aproximativ 130 m de drum, beneficiar fiind S.C. AQUASERV.

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea menajeră există pe artera str. Voinicenilor pe partea dreapta, beneficiar fiind S.C MATRIXCOMP S.R.L.

Apele pluviale sunt dirijate prin canal.

3.6.3. Alimentarea cu gaz natural

Construcțiile existente din vecinătate sunt racordate la rețeaua de gaz natural care este pe str. Voinicenilor, pe partea stângă a drumului, la conductele de distribuție stradală de presiune redusă, cu diametrul de 2", beneficiar fiind S.C E-ON GAZ.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Acesta este asigurată de o rețea de distribuție LES, existentă la stradă pe partea dreapta, beneficiar fiind S.C. ELECTRICA S.A.

3.6.5. Rețea de telecomunicații

Pe str. Voinicenilor există rețea de telecomunicații subterană, montată în canalizare, în proprietatea S.C ROMTELECOM.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Investitorii din zona studiată sunt persoane fizice care sunt de acord cu amenajarea terenului potrivit prevederilor din proiect.

Păstrarea parcelării existente a terenului cu deschidere la stradă de 18-20 m, scoaterea a 250 mp din circuitul agricol, edificare de case de locuit P, P+M sau S+P+E pe terenul propriu cât și în vecinătăți, rezolvarea circulațiilor.

În ceea ce privește lucrările de amenajări exterioare se vor asigura accese carosabile pentru fiecare lot. Locuințele vor fi

dotate și racordate la instalațiile și rețelele tehnico-edilitare existente sau la extinderile acestora.

4.2. Principii de compoziție

Amenajarea loturilor ține cont de prevederile Regulamentului local de urbanism întocmit pentru Planul urbanistic general, precum și de cele prevăzute de Planul urbanistic zonal Unirii aprobat.

Compoziția urbanistică urmărește prevederile Planului urbanistic de detaliu aprobat, având delimitările loturilor paralele cu cele proiectate de lucrarea susmenționată. Casele vor fi retrase de la stradă minim 5 m, pe partea posterioară cu minim 5 m, față de limitele laterale minim 1,5 m. distanța clădirilor pe aceeași parcelă va fi de minim 4 m.

În fața casei va fi zonă verde, plantându-se pomi fructiferi și ornamentalii. Construcțiile vor avea una sau două nivele, parter și mansardă. Terenul are intrarea asigurată direct din stradă pe partea îngustă de 20,3 m spre stradă, prin podeț amenajat de 4 m lat deasupra canalului.

Prin zonele verzi o parte însemnată a teritoriului va fi ocupată de plantații, grădini, care vor agrementa complexul de locuit dar în același timp vor avea și rol de protecție față de circulația stradală. Prin amplasarea locuinței în afara circulației rutiere intense și prin zonele verzi propuse, se va oferi un cadru plăcut și igienic pentru locuința propusă.

4.3. Organizarea circulației

Legătura rutieră este asigurată prin existența arterei principale str. Voinicenilor, care este de categoria a III-a, cu două benzi de circulație, făcând parte din trama stradală majoră a municipiului.

Drumul în această zonă are lățimea de 7 m, cu câte 3,5 m zone de protecție cu canal de scurgere a apelor pluviale, trotuar pentru pietoni de 1,5 m și loc liber de 3 m între trotuar și limita de proprietate. Astfel distanța limitei de proprietate până la axul drumului este de 11 m.

4.4. Regim juridic și circulația terenurilor

Proprietatea zonei studiate este cea arătată la pct. 3.4.

Corpul de stradă având lățimea necesară amenajării circulației carosabile și pietonale nu este necesară cedarea de terenuri către domeniul public.

Toate terenurile din zona studiată își mențin situația juridică.

Regimul juridic al terenurilor este și va fi următorul :

Proprietatea	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Proprietate privată	1.000	1.000	1.000	100
Domeniu public				
Teren ce trece în domeniu public				
Total zona studiată	1.000	100	1.000	100

4.5. Regim de construire

În vederea încadrării în reglementările PUG amplasarea construcțiilor trebuie să respecte următoarele prevederi.

4.5.1. Regim de aliniere

În vederea amenajării curților din fața caselor și formarea unui front unitar, clădirea cea mai apropiată de drum se prevede la minim 5 m față de limita de proprietate a terenurilor, permițând staționarea unui autovehicol în fața casei fără stânjenirea circulației de pe stradă.

Față de limita laterală stânga va distanța va fi de 1,50 m, fără geamuri, pe partea dreapta 3,20 m. distanța clădirii anexă față de limita posterioară va fi 10 m, iar distanța dintre cele două clădiri 8,0 m.

4.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime a fost determinat de funcțiile și destinația construcțiilor, precum și de nivelul apei freatice existente în zona.

Se propune realizarea de construcții de P, D+P, P+M sau P+1E.

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 11 m față de cota finită a terenului, a curții amenajate.

4.5.3. Modul de utilizare a terenului

La amenajarea zonei fiecare teren va trebui să se înscrie în următoarele indici de ocupare a terenului :

$POT_{max} = 35 \%$

$CUT_{max} = 0,6$ pentru P+1; $0,9$ pentru P+2.

4.5.4. Plantatii

Zonele neocupate de construcții vor fi cultivate, înierbate, și plantate cu pomi fructiferi și copaci ornamentali.

Se prevăd și plantatii de aliniament pentru filtrarea zgomotelor și a prafului dinspre stradă, și pentru delimitarea diferitelor funcțiuni din zona.

4.6. Echiparea tehnico-edilitara

Toate construcțiile din zonă se prevăd a fi racordați la rețelele de telecomunicații, curent electric, apă, canalizare și gaz natural, prin racordarea la rețelele stradale existente până la limita de intravilan cu acordul proprietarilor de utilități. Racordarea la rețele se prevăd într-un canal de utilități comune, cu respectarea prevederilor de amplasare și posibilități de suprapunere precizate în Normativul C 56/1995.

4.6.1. Alimentarea cu apă

Construcția se va racorda la rețeaua de apă rece orășenească. Pentru racordul la acesta se va întocmi proiect de specialitate vizat de societatea furnizoare.

4.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Construcția se va racorda la canalizarea menajeră existentă pe artera str. Voinicenilor. Pentru racordul la acesta se va întocmi proiect de specialitate vizat de societatea furnizoare.

Apele pluviale vor fi dirijate prin canal spre cel mai apropiat emisar.

4.6.3. Alimentarea gaz natural, încălzire

Construcția se va racorda la rețeaua de gaz natural 2" este pe str Voinicenilor. Pentru racordul la acesta se va întocmi proiect de specialitate vizat de societatea furnizoare.

4.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Construcția se poate racorda la rețea de distribuție LES, existentă la stradă. Racordul la acesta va soluționa atât alimentarea clădirilor cât și iluminatul public.

Pentru racordul la acesta se va întocmi proiect de specialitate vizat de societatea furnizoare de energie electrică. Puterea estimată instalată pentru o casă, iluminat și prize este de aproximativ 15 kW.

4.6.4. Rețea de telecomunicații

În zonă există rețea de telecomunicații fixă.

În zona studiată clădirile se vor racorda cu avizul ROMTELECOM.

4.7. Bilantul teritorial

4.7.1. Zonificarea

Zona studiată cu suprafața totală de 1.000 mp va fi compusă din :

- terenuri libere, cu funcțiunea de grădini.
- Teren destinat construcțiilor.

Funcțiunea dominantă a zonei va fi cea de locuit, lângă drumul principal se propune amenajarea de zonă verde, care să protejeze zona mai retrasă cu funcțiunea de locuit de zgomotul și praful de la circulația de la strada principală.

Nr.	ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
		Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
1.	Teren edificat			226,5	22,65
2.	Circulatii, d.c.			91,5	9,15
2.1.	- carosabil			28	
2.2.	- pietonal			63,5	
3.	Zonă verde	1.000	100	682	68,20
	TOTAL ZONA STUDIATA	1.000	100	410	100

Se propune scoaterea din circuitul agricol aproximativ 1/2 parte din suprafața terenului construibil, dar nu mai puțin de 250 m. Aici se vor amplasa casa de locuit, clădirea anexă, curtea, accesele și circulațiile interioare. Restul rămâne ca zonă verde, grădină sau livadă. Acestea vor agrementa zona și vor proteja locuința de poluare.

Procentul de ocupare a parcelei va fi :

POT = 22,65 %.

Coeficientul de utilizare a terenului va fi :

CUT = 0,23.

5. CONCLUZII

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor cuprinse în HGR nr 525/1996 Regulamentul General de Urbanism, și în conformitate cu Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Prezentul PUD se încadrează și nu modifică zonificarea PUG-ului existent, se încadrează în prevederile studiilor și proiectelor elaborate anterior, va ridica valoarea urbanistică a zonei și va răspunde nevoilor actuale de locuire și protecția mediului înconjurător.

Prin grija proprietarilor terenului se va întocmi un proiect de extindere rețele în vederea alimentării zonei cu energie electrică, telecomunicații, apă, canalizare și gaz natural.

De asemenea stă în sarcina fiecărui beneficiar în parte de a obține acordul de scoatere din circuitul agricol a terenurilor.

Documentațiile tehnice vor fi autorizate de Consiliul local și avizate de forurile competente. Consiliul local, Primăria municipiului trebuie să fie coordonatorii investițiilor în această zonă, în concordanță cu prevederile legale existente și în baza Planului Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal Unirii aprobat.

07.2011.

Întocmit

Arh. Keresztes Géza

