

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**REAMENAJARE SI EXTINDERE P+M
CASA DE LOCUIT - CASA DE VACANTA
Târgu Mureş
Str. Negoiului nr. 71**

BENEFICIAR: NASCA IOAN si sotia NASCA ANA

AMPLASAMENT: STR. NEGOIULUI NR.71, MUN. TARGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: 10.2012

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

T.ARH. GALFI ILDIKO _____

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

A - MEMORIU GENERAL

1 – Introducere

- 1.1 DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL LUCRARI

2 – Incadrare in localitate

- 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE 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 ELEMENTE DE TEMA
- 4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI
- 4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI
- 4.4 REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR
- 4.5 REGIM DE ALINIERE, DISTANTE INTRE CLADIRI, LIMITE
- 4.6 REGIM DE INALTIME
- 4.7 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI
- 4.8 PLANTATII
- 4.9 ECHIPARE EDILITARA
- 4.10 BILANT TERITORIAL

5 – Concluzii

B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Dispoziții generale

SECTIUNEA I - Utilizare funcțională

SECTIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

SECTIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

II. PIESE DESENATE

| | |
|---|------|
| 1. PLAN – ORTOFOTO | A-01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE IN ZONA | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE - P.U.Z.-Cornesti | A-03 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENT, PRIORITATI | A-04 |
| 5. PLAN DE ANALIZA GEOTEHNICA | A-05 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE | A-06 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A-07 |
| 8. PLAN REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | A-08 |
| 9. SISTEMATIZARE VERTICALA | A-09 |
| 10. DOCUMENTATIE FOTO | A-10 |

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1428 din 20/08/2012
2. EXTRAS CARTE FUNCIALA
3. RIDICARE TOPOGRAFICA

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

NASCA IOAN si sotia NASCA ANA

Str. Negoiului nr.71, Targu Mures

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

| | |
|----------------------------|--|
| Denumirea lucrării: | P.U.D.– REAMENAJARE SI EXTINDERE P+M CASA DE LOCUIT – CASA DE VACANTA LOCUINTA |
| Adresa: | Str.Negoiului, Nr. 71, mun.Târgu Mures |
| Beneficiar: | NASCA IOAN si sotia NASCA ANA |
| Faza de proiectare: | P.U.D. |
| Proiectant | S.C. ARHITECTON S.R.L.- Târgu Mures Arh. KOVACS ANGELA |
| Data elaborării: | 10.2012 |

1.2. OBIECTUL LUCRARII :

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a se aproba amplasarea unei locuinte cu derogare de la prevederile P.U.G. Tg.Mures si P.U.Z.-Cornesti, in ceea ce priveste distanta fata de limitele laterale de proprietate.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE :

Terenul se afla in zona de colina situata intre cartierul T.Vladimirescu si zona Platoului Cornesti.

Zona a fost studiata intr-o documentatie de urbanism care a particularizat si detaliat prevederile P.U.G.-Tg.Mures. Aceasta este P.U.Z.- Zona rezidentiala Cornesti, aprobat prin H.C.L.166/26.10.2000. In aceasta documentatie zona este denumita **LV2z** – subzona locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+M, situat pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilitate si echipare a intregului versant.

Regulamentul aferent acestei zone prevede urmatoarele obligatii :

GENERALITATI : caracterul zonei – zona este inclusa in zona **LV** si **AA2** aferent P.U.G.

LV2z : subzona locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+M situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Problemele ridicate sunt urmatoarele :

- Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versantilor instabili sau cu stabilitate incerta, conform concluziilor din studiul geotehnic si hidrologic din zona Platoului Cornesti, care pot fi activate daca va continua tendinta de indesire prin relotizare si de inlocuire a cladirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale usoare, cu cladiri cu P+1, P+3 niveluri, de dimensiuni mari, si fronturi mari.
- Este obligatorie ca in zona versantilor sa se efectueze studii de stabilitate pe baza de profile si expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versantilor**, pentru orice lucrari de constructie, reconstrucie, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o interventie incompatibila intr-un anumit punct, prezinta

- riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versant, cu grupuri de alte cladiri precum si cu strazi si retele edilitare publice, provocind importante pagube si punind in pericol siguranta locuitorilor;
- Solicitantii certificatelor de urbanism pentru terenuri in panta trebuie avertizati ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea in cazul incalcarii prevederilor Regulamentului Local de Urbanism si conditiilor din autorizatia de construire;
 - Controlul scurgerii apelor pluviale in sensul captarii si drenarii acestora in sistem separativ in retea urbana.

Secțiunea I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 - Utilizări admise :

LV2z : se admite functiunea de locuire.

Art.2 – Utilizari admise cu conditionari :

LV2z : locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+M, cu urmatoarele conditionari :

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va asigura o greutate citmai redusa a constructiilor;
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasii 15,00m;
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cit mai apropiat de 1,0 ;
- Inaltimea maxima recomandata este P+M;
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

LV2z : se admite mansardarea cladirilor parter existente cu o suprafata desfasurata pentru pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Art.3 – Utilizari interzise :

LV2z : se interzic urmatoarele utilizari :

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200,0mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitarea si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru zubbzistenta;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare materiale re folosibile;
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vinzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Autobaze si statii de intretinere auto;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Ori ce lucrari de trasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Secțiunea II : – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

LV2z : parcela se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinindu-se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de 15,0x15,0m (225,00mp) si de limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim 30% (ceea ce adauga la suprafata construita a locuintei inca cca. 80,00mp pentru garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata);

- Parcela are suprafata minima de 1000mp si un front la strada de minim 15,0m;
- Adincimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;
- Parcela este accesibila dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3,0m;

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

LV2z : cladirile se vor retrage la aliniament cu o distanta de minim 4,0m

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

LV2z : cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;

- Se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LV2z : retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5,0m.

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

LV2z : distanta minima intre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte , masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 6,0m.

Art.8 - Circulații și accese

LV2z : Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,0m latime.

Art.9 – Staționarea autovehiculelor

LV2z : Staționarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci înafara circulațiilor publice.

Art.10 – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

LV2z : Inaltimea maxima admisibila la cornisa 4,0m (P+M).

ART.11 - Aspectul exterior al clădirilor

LV2z : Cladirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;

- Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor si garajelor.

Art.12 – Condiții de echipare edilitară

LV2z : toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se va asigura in mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Art.13 – Spații libere și spații plantate

LV2z : spatiile libere vizibile din circulatie vor fi tratate ca gradini de fatada;

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,0mp;
- In zonele cu versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor, favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

Art.14 - Imprejmuiri

LV2z : Gardurile spre strada vor avea inaltimea maxima de 2,20m inaltime si minim 1,80m,din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta din metal sau lemn, dublata de gard viu.

Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art.15 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT- % mp AC /mp teren)**

LV2z – POT maxim = 15%

Art.16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT- mpADC/mp teren)

LV2z - CUT maxim = 0,3 ;

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT

Au fost solicitate avizele furnizorilor de utilitati pentru zona.

S-a intocmit studiu geotehnic complex pentru stabilitatea versantului.

3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul se afla intre cartierul T.Vladimirescu si zona Platoului Cornesti, front la str. Negoiului.

Terenul are o panta accentuate ascendanta, incepind de la strada.

Zona are functiune preponderant de locuinte de dimensiuni mici, asezate pe panta.

Pe amplasament se afla o locuinta de mici dimensiuni, parter si mansarda.

3.1. REGIM JURIDIC

Imobilul este situat in Tg.Mures, str. Negoiului nr.71, si este format din doua carti funciare, in curs de unificare, dupa cum urmeaza :

- C.F. nr.130442/Tg.Mures, teren intravilan, curti constructii, in suprafata de 612mp, cu o casa de locuit parter si mansarda.

- C.F. nr.130441, teren intravilan, curti constructii, in suprafata de 69mp.

Total 681,00mp.

Ambele sunt proprietatea lui Nasca Ioan si sotia Nasca Ana.

3.2. ANALIZA GEOTEHNICA

Interventia facuta nu schimba structura, incarcarea terenului si stabilitatea lui.

S-au executat 1 foraj geotehnic, semimecanic, uscat, rotativ si s-au prelevat probe, in vederea determinarii principalelor caracteristici fizice. Elaborarea studiului facindu-se in conformitate cu recomandarile Eurocode 7 si a normativelor romanesti in vigoare, conform NP 074/2007.

Perimetrul din care face parte amplasamentul este situat pe foaia colinara Mures, sector nord estic, sector de versant al raului Mures/ pariul Poclos, facind parte din unitatea structurala a Depresiunii Mures.

Altitudinea este între 300 - 450m, caracterizat prin pante prelungi cu inclinații de la 5° pînă la 30° cu un grad de complexitate morfologică ridicată. Zona se încadrează de asemenea în grupa condițiilor geomorfologice complicate.

Masa principală a sedimentelor ce umplu Bazinul Transilvaniei o formează depozitele neogene cutate, de o uniformitate și monotonie petrografică, depozite care au un rol important în alcătuirea zăcămintelor de gaz metan.

Principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, respectiv pârul Poclos, care formează zone de luncă și terase bine/moderat dezvoltate, cu acumulări importante de apă subterană, depozitate în straturi permeabile de formă lenticulară. Aceste ape nu prezintă concentrații depășite la capitolul de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare, s-au executat 3 foraje geotehnice care au identificat următoarele stratificații :

F1.

0,00 - 1,70m nisip fin prafos cafeniu negru

1,70 – 2,70m nisip fin argilos galben

2,70 – 3,10m pietris cu nisip, în matrice prafoasă galbenă

3,10 – 4,80m praf nisipos argilos galben cenușiu, slab marnos

În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane nu a fost interceptat pînă la adîncimea maximă de investigare. Amplasamentul fiind într-o zonă de versant, apele sunt prezente în formă meteorică, iar în timpul precipitațiilor abundente sau topirii bruste a zăpezii, formează torenți locali care afectează panta, deci se recomandă realizarea de santuri de scurgere și rigole.

Stabilitatea versantului în stare naturală, actuală este de $F_{min} = 2,415$, iar în urma introducerii factorului destabilizator, apă, aceasta scade brusc la $F_{min} = 1,365$, recomandîndu-se rigole și santuri, precum și ziduri de sprijin.

3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona este construită cu locuințe de mici dimensiuni : D+P+M maxim, așezate pe panta ascendentă începînd de la str. Negoiului. Terenurile au avut pînă nu de mult caracter de grădini și livezi de mici dimensiuni. A devenit interesantă pentru construire în ultimii ani, datorită evoluției orașului și faptului că strada are utilități.

Clădirile din zonă sunt în stare bună în general, avînd structura din beton armat, zidărie cărămidă, învelitoare șarpantă.

Pe teren se află construită o clădire P+M, cu autorizația de construire nr. 758/1995.

3.4 CĂI DE COMUNICAȚII

Accesul se face din str. Negoiului, strada asfaltată cu 2 benzi de circulație.

3.5 ECHIPARE EDILITARĂ

Amplasamentul are rețele de apă, canal, electricitate, gaz metan.

4. PROPUNERI

4.1 ELEMENTE DE TEMA

Se dorește aprobarea construirii prin derogare de la prevederile documentației de urbanism aprobate în ceea ce privește distanța față de limitele laterale.

4.2 DESCRIEREA SOLUȚIEI

P.U.D. – REAMENAJARE SI EXTINDERE CASA DE LOCUIT - CASA DE VACANTA

BENEFICIAR : NASCA IOAN si sotia NASCA ANA
 Str.Negoiului Nr. 71, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
 Data: 10.2012

Beneficiarii doresc extinderea si mansardarea constructiei existente, cu functiunea de casa de vacanta, deoarece va constitui a doua resedinta, fata de cea principala , care este in comuna Sanpaul.

Constructia existent a pe teren a fost edificata in 1995, conform autorizatiei de construire nr.758/31.07.1995-
 “Construire casa de locuit cu parter si mansarda.”

Se doreste extinderea acesteia pina la 0,5m fata de limitele laterale, si spre frontal stradal cu aproximativ 6,0m. Datorita conformatiei terenului, in fatada spre strada rezulta o diferenta de nivel care permite amenajarea unui garaj si a centralei termice la demisolul creat.

4.3 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto se va face din str. Negoiului. Se va proiecta si construe o alee pentru accesul auto la garaj si pietonal la locuinta, cu elemente de sistematizare verticala care protejeaza solul.

4.4 REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu sunt necesare schimburi de terenuri.

4.5 REGIM DE ALINIERE, DISTANȚE ÎNTRE CLĂDIRI, LIMITE

Cladirea propusa este situata pe o platforma superioara a pantei, aflata aproximativ la 15,00m de str. Negoiului.

Fata de limitele laterale se doreste construirea la 0,5m, stinga si dreapta.

4.6 REGIM DE INALTIME

Datorita conformatiei terenului, regimul solicitat si tehnic posibil, este D+P+M..

4.7 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficientii urbanistici propusi se inscriu in cei aprobati in P.U.Z.- Cornesti, si anume :

POT max - 15 %; POTexistent – 2%; POTpropus 9%.

CUT max - 0,30; CUT existent – 0,04; CUTpropus – 0,2.

4.8 PLANTATII

Terenurile sunt plantate cu livezi fructifere, au gradini amenajate. Aceasta caracteristica se va pastra.

4.9 ECHIPARE EDILITARA

Terenul are toate utilitatile necesare functionarii locuintei.

4.10 BILANT TERITORIAL

| NR. CRT. | TERITORIU AFERENT | EXISTENT | | PROBUS | |
|-------------|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1. | Zona de locuințe | 0,0018 | 1,94 | 0,0067 | 7,21 |
| 2. | Zona circulatie, platforme | 0,0091 | 9,78 | 0,0152 | 16,34 |
| 3. | Zona verde, terenuri agricole, livezi | 0,0821 | 88,28 | 0,0711 | 76,45 |
| | TOTAL | 0,0930 | 100,00 | 0,0930 | 100,00 |

4. CONCLUZII

Asezarea locuintei la 0,5m de limitele de proprietate este caracteristica zonei , cu loturi inguste si ascendente.

Derogarea solicitata pentru amplasarea fata de limitele laterale, nu afecteaza imaginea stradala, deoarece cladirea este dispusa la aproximativ 15,0m de front, pe platforma superioara a pantei, inconjurata de copaci si mult in spatele cladirilor existente.

Parcela atipica pentru regulament, cu 9,0m front la strada este de fapt caracteristica zonei, care a avut gradini cu front ingust, urcind spre partea superioara a versantului.

In ultima perioada zona a fost construita cu locuinte, asezate pe zona cu pante mai mici de linga str. Negoiului.

Solicitarea nu contravine situatiei existente in zona si nu duce la modificari negative a imaginii urbane.

Intocmit :
Arh. KOVACS ANGELA