



Str. Revolutie nr.22 , Tg Mures
Tel/ fax . 0265-217822
e-mail: arhitectonpro@yahoo.com

**CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE
COLECTIVE P + 6-9E
Tirgu Mures
Str. Suceava f.nr.**

BENEFICIAR: S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.

AMPLASAMENT: STR. SUCEAVA F.NR., MUN. TIRGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: 02.2013

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E

Beneficiar : S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : Str. Suceava F.Nr., mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 02.2013

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

TH. 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

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E

Beneficiar : S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : Str. Suceava F.Nr., mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 02.2013

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 DE INCADRARE – ORTOFOTO	A-01
2. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G.	A-02
3. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA	A-03
4. PLAN DE SITUATIE EXISTENT, PRIORITATI	A-04
5. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE	A-05
6. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A-06
7. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	A-07

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 99 din 23.01.2013
2. EXTRAS CARTI FUNCIALE
3. RIDICARE TOPOGRAFICA

Intocmit :
Arh. KOVACS ANGELA

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E

Beneficiar : S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : Str. Suceava F.Nr., mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.

Data: 02.2013

**CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE
COLECTIVE P + 6-9E**

S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Str. Suceava f.nr., Tirgu Mures

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E

Beneficiar : S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : Str. Suceava F.Nr., mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 02.2013

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a asigura cadrul legal de emitere a Autorizatiei de construire pentru blocul de locuinte cu 3 tronsoane din cadrul Ansamblului de locuinte colective, aprobat prin H.C.L..283/2011 privind P.U.Z.- reconformare zona de locuinte colective, dotari si prestari servicii in zona strazii Suceava.

1.1. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E
Adresa: Str.Suceava, F.Nr. , mun.Târgu Mureș
Beneficiar: S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Faza de proiectare: P.U.D.
Proiectant S.C. ARHITECTON S.R.L.- Târgu Mureș
Arh. KOVACS ANGELA
Data elaborării: 02.2013

1.2. OBIECTUL LUCRARIII :

Documentatia este necesara deoarece, de la aprobarea P.U.Z. – Reconformare zona proprietatea terenului destinat locuintelor colective, s-a schimbat, ajungind de la 3 grupuri la o singura societate comerciala. Aceasta a reevaluat potentialul comercial al terenului si propune modificarea midificarii terenului cu 2 corpuri de cladire, fara de cele 3 aprobate. De asemenea, solicita pastrarea suprafetei construite aprobate prin suplimentarea regimului de inaltime a blocului cu 3 tronsoane, pentru a compensa renuntarea la al 3-lea edificat de pe teren.

Urbanistic, solicitarea este corecta, deoarece ofera o imagine coerenta si hotarita a ansamblului despre Calea Sighisoarei si permite o mai buna insorire, respectiv cadru de viata, pentru edificate.

Mentionam ca pe teren este construit primul bloc de locuinte P+9 , etapa I .

Comisia Tehnica de Urbanism municipala a salutat initiativa, cu propunerea ca blocul din etapa II sa aibe pentru cele 3 tronsoane un regim de inaltime crescator fata de Calea Sighisoarei, de la P+4 la P+10.

Dupa definitivarea solutiei, propunem pentru blocul de 3 tronsoane un regim de inaltime de P+6, P+8, P+9, crescator fata de Calea Sighisoarei. Parterele au spatii comerciale si garaje. La etajele superioare sunt locuinte : apartamente de 2 si 3 camere si un Penthouse, in suma de maxim 77 apartamente.

Modificarea structurii blocului a dus la reorganizarea planului de situatie aprobat, plansa A06 din P.U.Z.

H.C.L. 283/2011 pentru aprobarea documentatiei de urbanism mentioneaza ca autorizarea constructiilor se va face in baza si cu respectarea plansei A06 de mobilare a terenului.

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E

Beneficiar : S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : Str. Suceava F.Nr., mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 02.2013

Fata de acestea au aparut modificari la numarul edificatelor : propuse 2 fata de 3 aprobate, si la amplasarea blocului cu 3 tronsoane din etapa II fata de limita de proprietate cu domeniul public la sud si vest.

Fata de limita sudica, strada de acces la blocul A.N.L., aliniamentul este la 4,00 m fata de 6,00 m aprobati si fata de limita vistica 9,00 m fata de 12,00 m aprobati. Distanța între blocul P+9 propus în etapa II și colțul blocului de locuințe existent P+4 pe domeniul public, distanța este de 15,00 m fata de 18,00 m initial.

Conform Legii 350/2001 aceste modificari fata de documentatia aprobata pot fi legalizate printr-un Plan Urbanistic de Detali.

2. INCADRARE IN ZONA

Zona se afla la limita sudica a cartierului Dambu Pietros si este delimitata de Calea Sighisoarei, str. Suceava, strada de intrare la blocul A.N.L.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE :

În P.U.G.-Tg.Mureș, zona este denumită V1b – Amenajări sportive în zone rezidențiale, prevederile acestuia au fost modificate și zona a devenit construibilă în urma aprobării P.U.Z.-Reconformare a zonei din U.T.R. V1b și U.T.R. V8, în zona locuințe colective, dotări și prestări servicii, prin H.C.L.283/2011.

Prin această documentație zona este redenumită CM – Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe, cu subzona CM2 – Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu.

Regulamentul de urbanism aferent este următorul :

CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor , preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

În această zona se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin **30%** din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente;

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

CM 2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- CM 2** - sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii și echipamente publice;
 - lăcașuri de cult;

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E

Beneficiar : S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : Str. Suceava F.Nr., mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 02.2013

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- CM 2** - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de **40,00** metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100,00** metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
 - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim **30%** din ADC pentru fiecare operațiune.
 - se admit stații de transport în comun, mici autogări, birouri, fara intretinere.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- CM 2 3-** se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros;
 - stații de intretinere auto;
 - curătorii chimice;
 - depozitari de materiale refoșibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - 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;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME DIMENS.)

- CM 2-** cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z. pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000,00 mp. cu un front la stradă de minim **30,00** metri;

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E

Beneficiar : S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : Str. Suceava F.Nr., mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 02.2013

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim **500,00 mp.** și un front la stradă de minim **12,00 metri**, în cazul construcțiilor insiruite dintre doua calcane laterale și de minim **18,00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CM 2 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 – 10,00 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii față de distanță dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **3,00 metri**; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcarea prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim **20,00 metri** față de aliniamentul la stradă.

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CM 2 - conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,
- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomanda să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20,00 metri** de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- se admite construirea pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat, la construcții cu maxim P+2 etaje, cu finisarea corespunzătoare a calcanului;
- distanță dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- 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 **5,00 metri**;

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E

Beneficiar : S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : Str. Suceava F.Nr., mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 02.2013

- se recomanda ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10,00 metri** să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90 metri** de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- CM 2** - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:
- clădirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse; distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- CM 2** - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,00 metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
 - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 metri**.
 - se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- CM 2** - cu următoarele condiționări:
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
 - la locuințele colective, se admite 1 loc de parcare pe apartament;
 - în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; - aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la o distanță de maxim **250,00 metri**;
 - se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- CM 2** - cu următoarele condiționări:
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E

Beneficiar : S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : Str. Suceava F.Nr., mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 02.2013

- în cazul clădirilor de colt situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundara pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu doua niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente;

CM 2 - înălțimea maximă admisibilă **P+10**

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CM 2 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversitati de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să tina seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CM 2 - conform P.U.Z. cu condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu să fie făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CM 2 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- în grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;

- se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime;

- în zonele de versanți se recomanda ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

CM 2 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim **2,20 metri** și minim **1,50 metri** înălțime, din care **0,30metri** soclu opac, dublate de gard viu.

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E

Beneficiar : S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : Str. Suceava F.Nr., mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 02.2013

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

CM 2 - conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

POT_{max}=35% cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CM 2 - conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

CUT_{max}=3,0 cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT

Pentru amplasamentul studiat a fost obtinuta autorizatia de construire pentru 1 bloc de locuinte P+9, insotita de toate avizele si acordurile necesare.

Au fost proiectate, autorizate si executate extinderi de retele de apa, canalizare, gaz metan, electricitate pentru blocul autorizat si construit, toate cu rezerve pentru aprovizionarea intregului ansamblu de locuinte, la capacitatea finala.

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul analizat este situat intre Calea Sighisoarei , fata de care are un taluz de aproximativ 3,0m inaltime, strada de acces la strada blocului A.N.L., locuinte private si blocul de locuinte P+9 construit este plat, fara denivelari. Pe acesta s-a construit in etapa I un bloc P+9 cu 6 garaje la parter si 41 apartamente de 2,3 camere, cu un Penthouse la etajul 9.

A fost trasat corpul de strada pentru accesul din strada Suceava si au fost amplasate sub acesta utilitatile necesare functionarii locuintelor.

3.1. REGIM JURIDIC

Terenul in suprafata de 3678,00mp este evidentiat in urmatoarele carti funciare :

- Proprietari Stefan Eugen si sotia Stefan Corina :

C.F. nr.128208/Tg.Mures, nr.cad.128208, teren arabil, intravilan in suprafata de 416,00 mp;

C.F. nr.128276/Tg.Mures, nr.cad.128276, teren (curti, constructii), intravilan, in suprafata de 438,00 mp;

C.F. nr.129233/Tg.Mures, nr.cad.129233, teren (curti, constructii), intravilan, in suprafata de 56,00 mp;

- Proprietari Stoica Gheorghe si sotia Stoica Mariana :

C.F. nr.129954/Tg.Mures, nr.cad.129954, teren (curti, constructii), intravilan, in suprafata de 525,00 mp;

C.F. nr.127953/Tg.Mures, nr.cad.4525, nr.top.4646/1/1/2/1/1/1/1/1/1/1/2, teren arabil, intravilan, in suprafata de 993,00 mp;

C.F. nr.127948/Tg.Mures, nr.cad.127948, teren (curti, constructii), intravilan, in suprafata de 941,00 mp;

C.F. nr.130375/Tg.Mures, nr.cad.130375, teren arabil intravilan, in suprafata de 309,00 mp.

Toate terenurile sunt in curs de achizitionare de catre S.C.EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E

Beneficiar : S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : Str. Suceava F.Nr., mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 02.2013

3.2. ANALIZA GEOTEHNICA

Amplasamentul studiat se afla in sudul orasului Tg.Mures, str. Suceava.

Relieful prezinta o morfologie denivelata, cu panta continua, cu expunere nord vestica, la poalele dealurilor ce marginesc zona de lunca a raului Mures, pe terasa nr.III (20,00-35,00M) al raului, prezentind un teren aproape plan, fara fragmentari, ondulatii sau denivelari majore, incadrindu-se in grupa conditiilor geomorfologice simple.

Stratificatia locala este urmatoarea :

F1.

0.00 – 0.20m	sol vegetal
0,20 – 1,70m	nisip fin prafoș negru cafeniu
1,70 – 4,80m	nisip argilos galben
4,80 – 7,50m	argila nisipoasa, slab prafoasa galbena cenusie
7,50 – 8,50m	pietris cu nisip in matrice prafoasa galbena

F2.

0.00 – 0.20m	sol vegetal
0,20 – 1,70m	nisip fin prafoș negru cafeniu
1,70 – 2,60m	argila prafoasa galbena
2,60 – 5,40m	nisip argilos galben
5,40 – 7,50m	argila nisipoasa, slab prafoasa galbena cenusie
7,50 – 8,50m	pietris cu nisip in matrice prafoasa galbena

Apa subterana nu a fost interceptat pina la adincimea de cercetare.

Se va funda cinform datelor de laborator si STAS 3300/2-85 si NP 074/2002.

Deasemenea se va tine seama de indicii seismici de calcul ai grupei E :

$K_s = 0,12$ si $T_c = 0,70$.

3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona studiata are edificat un bloc de locuinte P+9E, cu structura mixta : cadre cu diafragme rare din beton armat. Blocul are 41 apartamente de 2 si 3 camere si un Penthouse cu 5 camere si dependinte.

Perimetral zonei exista locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime P+M, P+1 in stare diferita si blocuri de locuinte P+4E pina la P+10E cu stare buna.

3.4. CĂI DE COMUNICAȚII

Accesul la ansamblu se face actual prin str. Ion Buteanu, pe straduta care duce la blocul A.N.L. Limitrof amplasamentului trece Calea Sighisoarei, artera de traversare a orasului cu transportul greu si tranzit.

In zona se afla si str. Suceava.

3.5 ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiata are toate utilitatile necesare construirii, prin retele existente pentru etapa I .

4. PROPUNERI

4.1. ELEMENTE DE TEMA

La momentul aprobarii P.U.Z. – Reconformare zona, terenul era detinut de trei grupuri de proprietari. Fiecare a dorit un edificat – Bloc de locuinte pe terenul propriu.

Astazi terenul a fost achizitionat de S.C.EDIMUR CONSTRUCT S.R.L. care a solicitat reconformarea zonei, pentru a imbunatatii conditiile de viata ale viitorilor proprietari si a pastrat suprafata construita aprobata.

Toate acestea cu incadrarea in coeficientii urbanistici aprobati in P.U.Z., a functiunilor si celorlalte prevederi din regulamentul aprobat.

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E

Beneficiar : S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : Str. Suceava F.Nr., mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 02.2013

4.2. DESCRIEREA SOLUTIEI

Modificarea solutiei de mobilare a terenului fata de cea aprobata ofera o solutie urbanistica pozitiva. Cele doua edificate propuse au insorire optima, locuri de parcare, zone verzi si loc de joaca pentru copii.

Blocul propus pentru etapa a II-a are regim de inaltime crescator dinspre Calea Sighisoarei : P+6, P+8, P+9. Amplasarea lui face un front hotarit catre strada de acces catre actualul bloc A.N.L. Fara de acesta, la parter sunt spatii comerciale si servicii iar spre incinta ansamblului sunt garaje.

Ansamblul va fi unificat cu elemente arhitecturale commune, finisate identice, culori in aceasi gama.

Derogarea solicitata prin documentatia prezenta este distanta fata de limita de proprietate vestica, care in plansa de mobilare a terenului aferenta P.U.Z era de 12,00 metri, iar dupa studierea solutiei arhitecturale este de 9,00 metri. Intre blocul P+9 propus si P+4 existent pe domeniul public este o distanta minima de 15,00 metri, aceasta inscriindu-se in solicitarea ca intre edificate sa fie o distanta mai mare decat jumatatea inaltimii maxime.

Bloc P+9 = 29,00 metri inaltime, jumatate fiind 14,50 metri.

4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulatia majora in zona este data de Calea Sighisoarei, artera de traversare a municipiului pe directia Sighisoara – Cluj. S-a tinut cont de propunerea de largire a acesteia de la 2 benzi la 4 benzi prin rezervarea terenului necesar.

Accesul la ansamblul de locuinte se face doar din str. Suceava prin continuarea ei conform P.U.D. si strada care duce la blocul A.N.L. Strada Suceava va fi prelungita cu 2 benzi a 3,0m si trotuare laterale, pina la strada catre blocul A.N.L. Strada este sicanata pentru a nu permite viteze mari.

Circulatia auto si pietonala in incinta se face pe platforme asfaltate. Acestea permit accesul la blocuri, la garajele de la parterul acestora si la locurile de parcare.

Au fost propuse parcare pe sol catre Calea Sighisoarei, pina la taluzul care o delimiteaza.

Locurile de parcare sunt 1 la un apartament si 1 pentru spatiile comerciale si servicii. Sunt prevazute si 19 garaje la parterul blocului propus.

4.4. REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul este proprietate privata a societatii S.C.EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.

Dupa definitivarea proiectelor pe specialitati se va hotari de comun acord cu Primaria municipiului daca este necesara donarea cailor de acces si in ce suprafata.

4.5. REGIM DE ALINIERE, DISTANȚE ÎNTRE CLĂDIRI, LIMITE

Aliniamentul propus fata de strada de acces la blocul A.N.L. este de 4,0m. Fata de str. Calea Sighisoarei este pastrata distanta de 22,0m din axul acesteia. Distanta permite largirea strazii pina la 4 benzi.

Fata de limitele laterale se respecta prevederile P.U.Z. aprobat, adica minim 5,0m, anume fata de cea vestica 9,0m si de cea estica 6,0m.

Intre cele doua edificate de pe teren distanta este de minim 15,0m.

4.6. REGIM DE INALTIME

Inaltimea maxima propusa este P+9 conform regulamentului aprobat.

4.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Indicatorii urbanistici aprobati sunt respectati, anume :

POT max admis - 35 %;

CUT max admis - 3,00;

Cei propusi vor fi sub aceste valori si vor fi definitivati la solicitarea autorizatiei de construire.

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+6-9E

Beneficiar : S.C. EDIMUR CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : Str. Suceava F.Nr., mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 02.2013

4.8. PLANTATII

Se propune plantarea spatiilor verzi cu arbori de mica inaltime, garduri vii, gazon. Spre Calea Sighisoarei se propune o perdea verde de arbori care vor filtra noxele produse de circulatia aglomerata.

4.9. ECHIPARE EDILITARA**4.9.1. Alimentare cu apa si canalizare**

Rețelele de utilitati au fost extinse conform proiectelor intocmite si aprobate de furnizorul de utilitati, S.C. AQUASERV S.A. Acestea au fost prevazute pentru intreg ansamblul de locuinte, inca din etapa I.

Platformele carosabile si parcarile au rețele de avaculare pluviale.

4.9.2. Alimentare cu gaz metan

Rețelele de distributie gaz metan a fost extinsa din etapa I.

Incalzirea si prepararea apei calde menajere se face cu centrale termice de apartament.

4.9.3. Alimentare cu energie electrica

A fost extinsa rețeaua de joasa tensiune subteran, cu capacitatea adaptata la intreg ansamblul.

4.10 BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROBUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona de locuințe colective	0,044	7,46	0,103	17,46
2.	Zona circulatie caros., platforme	0,000	0,00	0,033	5,59
3.	Zone verzi, loc de joacai	0,020	3,39	0,337	57,12
4.	Platforme gospodaresti	0,000	0,00	0,003	0,51
5.	Zona verde	0,526	89,15	0,114	19,32
	TOTAL	0,590	100,00	0,590	100,00

5. CONCLUZII

Propunerea urbanistica alaturata este o solutie de mobilare a terenului, optima, oferind o imagine de ansamblu coerenta si conditii de viata adecvate.

Intocmit :
Arh. KOVACS ANGELA