

**PUD – Studiu de amplasament
pentru construire locuință
individuală**

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : **PUD – Studiu de amplasament pentru construire
locuință individuală, str. Remetea nr. 95E,Tg.-Mureș**

Faza de proiectare : **P.U.D.**

Proiectant : **S.C. „TEKTURA” S.R.L.**
RO 6564459
NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994

| Funcția | Numele și prenumele | Semnătura |
|----------------|----------------------------|------------------|
| Sef proiect | arh. Raus Adriana | |
| Proiectant | arh. Pop-Lupu Mihaela | |

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- **Foaie de gardă**
- **Borderou**
- **Memoriu general**
- **Certificat de urbanism**
- **Avize**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. **Date de recunoaștere a documentației**
- 1.2. **Obiectul lucrării**
- 1.3. **Surse de documentare**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. **Evoluția zonei**
- 2.2. **Incadrare in localitate**
- 2.3. **Elemente ale cadrului natural**
- 2.4. **Circulația**
- 2.5. **Ocuparea terenurilor**
- 2.6. **Echiparea edilitară**
- 2.7. **Probleme de mediu**
- 2.8. **Optiuni ale populatiei**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 **Concluzii ale studiilor de fundamentare**
- 3.2. **Prevederi ale PUG**
- 3.3. **Valorificarea cadrului natural**
- 3.4. **Modernizarea circulatiei**

- 3.5. **Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial,indici urbanistici**
- 3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare**
- 3.7. **Protectia mediului**
- 3.8. **Obiective de utilitate publică**

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

ITL –PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII

A1- SITUATIA EXISTENTA

A2- REGLEMENTARI URBANISTICE

A3- REGLEMENTARI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A5- POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

**PUD – Studiu de amplasament
pentru construire locuință
individuală**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUD – Studiu de amplasament pentru construire locuință individuală, str. Remetea nr. 95E ,Tg.-Mureș**

Beneficiar: POPA Raul George si POPA Diana Aura, cu domiciliul pe str. Stefan Cicio Pop, nr.15, ap.9, Târgu-Mureș

Proiectant urbanism: S.C. **TEKTURA** S.R.L.

Data elaborării :Trim.1, 2014

1.2. Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei–program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor POPA Raul George si POPA Diana Aura în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele în suprafață de 891,0 mp cu o locuință unifamilială și amenajarea parcelei. Terenul se află în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș și aparține beneficiarilor.

Terenul este situat în zona D-UTR L2az subzona locuințelor individuale și colective mici cu regim de înălțime P+1, P+2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu. Utilizările admise sunt: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; echipamente publice de nivel rezidențial; lăcașuri de cult. Utilizările interzise sunt: funcțiunile comerciale și serviciile profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, și care generează un trafic important de persoane și mărfuri, sau au program prelungit după orele 22, sau produc poluare.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, sud și nord-est parcele proprietate privată iar la vest strada Remetea.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea parcelei cu o casă de locuit cu D+P+M niveluri. Accesul auto și pietonal la clădirea propusă este asigurat din strada existentă conform planului de situație anexat.

În același timp propunerea prezentată detaliază încă o etapă intermediară în rezolvarea planului de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic Zonal, anterior, în scopul reglementării posibilităților de acces și mobilare pentru parcela studiată.

Construcțiile propuse prin acest PUD sunt următoarele:

–casă de locuit cu D+P+M niveluri, spațiu pentru parcare, împrejmuire, accese carosabile și pietonale, amenajări spații verzi.

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelei existente cu construcția de mai sus. Se va rezolva de asemenea și împrejmuirea parcelei, racordarea și branșarea construcției propuse la principalele utilități tehnico-edilitare existente în zonă.

1.3. Surse de documentare

În elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUZ ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII proiect întocmit de SC Proiect SRL, PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonă.

În elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

Bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mureș, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:5000; 1:1000, Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.-Mureș aflat în vigoare la data întocmirii documentației, Planul Urbanistic Zonal Unirii aprobat anterior pentru zona în cauză.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în zona de nord, zonă mai puțin construită din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, zona

Unirii, pe strada Remetea, nr.95E.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren liber, neconstruit rezultat în urma unei dezmembrări.

2.2. **Incadrare în localitate**

Terenul studiat se învecinează spre nord, sud și est cu parcele proprietate privată iar la vest cu strada Remetea.

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

Terenul luat în studiu se află în partea nord-vestică a orașului, dincolo de cartierul Unirii al Municipiului Tg.-Mureș într-o zonă colinară cu altitudini de 250-550m, la contactul unităților geomorfologice structurale-a Podișului Târnavelor și a Câmpiei Transilvaniei. caracterizat prin pante prelungi, având înclinări de la 5 până la 30 de grade deseori abrupte datorită alunecărilor vechi de teren. Pe plan local situl este situat în zona de contact a terasei inferioare a râului Mureș/ pârâului Beșa cu fruntea terasei mediane. Amplasamentul propriu zis se caracterizează prin pantă, înclinări generale de 8 grade, fără denivelări, ondulații, sau fragmentări majore ale suprafeței terenului. Ținând cont de caracteristica stratificației locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice medii complicate. La momentul execuției forajelor nu s-au semnalat alunecări de teren active.

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament s-au efectuat două foraje, rezultând următoarea stratificație locală.

Foraj F.1

0,00 – 0,20 m sol vegetal

0,20 – 1,90 m nisip argilos galben cu pietriș mic, stare îndesată

1,90 - 4,00 m pietriș, bolovăniș cu nisip, în matrice prăfoasă argilooasă, stare îndesată

Foraj F.2

0,00-0,20 m sol vegetal

0,20-1,50 m praf nisipos argilos negru cafeniu cu pietriș mic, stare plastic-consistentă

1,50-2,10 m nisip argilos galben cu pietriș mic, stare îndesată

2,10-4,00 m pietriș, bolovăniș cu nisip, în matrice prăfoasă argilooasă, stare îndesată.

Pânză de apă subterană în zonă se află la intervalul de adâncime de -4,00; -20,00

m, în perioadele cu precipitații abundente nivelul hidrostatic fiind variabil.

2.4. **Circulația**

Circulația carosabilă în zonă este moderată, adaptată zonei rezidențiale pe care o deservește. Amplasamentul este situat pe strada Remetea, ce face parte din trama stradală a zonei, pentru care prin PUZ Unirii ea nu și-a schimbat gabaritul, dar totuși, fiind vorba de un drum public, se propune ajustarea gabaritului ei la cel de cale de circulație publică. Planul urbanistic de detaliu prin propunerea sa va asigura respectarea acestuia. Pentru viabilizarea parcelei este necesară crearea unui acces carosabil cu gabarit adecvat.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces care să deservească parcela propusă a fi mobilată.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100 % proprietate privată, delimitat de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public ce constituie calea de acces –cu statutul de drum public.

Suprafața terenului luat în studiu este de 891,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

2.6. **Echiparea edilitară**

Zona se învecinează cu un cartier cu o bună echipare tehnico-edilitară. Alimentarea cu energie electrică și gaz se va rezolva prin bransament la rețelele existente în zonă la fel ca și alimentarea cu apă și canalizarea prin racordarea la rețelele edilitare din proximitate.

2.7. **Probleme de mediu**

Conform studiului geotehnic amplasamentul se află pe un teren cu o pantă domoală, care din punct de vedere geomorfologic face parte din unitatea morfologică a depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podișul Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureșului, Culoarul Mureșului, în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, sector central nordic a foii, pe malul drept al văii râului Mureș, curs mediu, respectiv mal drept a pârâului Beșa, curs mediu. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate ale râului și cu terase moderat dezvoltate ale pârâului, cu treceri treptate în

zonele colinare.

Terenul studiat e stabil cu risc geologic redus, apa freatică nu este agresivă față de betoane și se află la un nivel suficient de coborât pentru a nu afecta clădirea.

Clădirea ce reprezintă o locuință unifamilială, se poziționează retras față de limita cu Domeniul Public (mai mult de 5m) și la un metru față de limita de proprietate a vecinului din partea de nord (Mătieș Ioan Ciprian Cornel -cu acordul lui), la distanța de minim 3m față de vecinul din partea de sud a parcelei și mai mult de 30m față de limita de proprietate din spate.

Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea locuinței la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat. În același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

2.8. Opțiuni ale populației

Mobilarea parcelei cu o locuință și amenajarea ei sunt obiective ce se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute pe parcursul derulării documentației de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul municipiului Tg.-Mureș prin PUG și alte studii anterioare prezentei documentații pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de locuire ca funcțiune predominantă, prevederi în care se înscrie programul beneficiarului.

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației, și a studiilor succesive acestuia (PUZ Ansamblul rezidențial Unirii) s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se păstrează prevederile PUG și reglementările PUZului anterior Ansamblu Rezidențial Unirii cu derogarea

distanței dintre construcția propusă și limita laterală de proprietate cu parcela de la nord, redusă la 1 metru cu acordul proprietarului acesteia.

3.3. **Valorificarea cadrului natural**

Relaționarea construcțiilor propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT) reduși contribuie la înscrierea tipului de abordare urbanistică în principiile dezvoltării durabile fără solicitarea excesivă a resurselor existente. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă factori de risc.

3.4. **Modernizarea circulației**

În prezent traficul nu pune prea mari probleme căilor de circulație din zonă, ele deservește zona rezidențială și au un gabarit în plin proces de modelare în funcție de necesități și de evoluția zonei.

3.5. **Zonificarea funcțională-reglementări , bilanț teritorial, indici urbanistici**

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU, terenul fiind valoros și studiul geologic evidențiază că este o zonă suficient de stabilă din punct de vedere geomorfologic, s-a propus stabilirea suprafeței clădirilor nou construite, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin studiile precedente de urbanism (PUG, PUZ).

Din punct de vedere al ocupării și folosirii terenului cu un POT de max. 35% și cu un CUT de 0,6, clădirile se înscriu optim în raport cu specificul programelor propuse și cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

Bilanț teritorial

| TERITORIUL AFERENT | Existent mp | % | Propus mp | % |
|---|------------------------|----------|----------------------|----------|
| LOCUIȚĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | 0 | 0 | 200 | 22,4 |
| CIRCULAȚIE SEMICAROSABILĂ | 0 | 0 | 65 | 7,3 |
| CIRCULAȚIE PIETONALĂ | 0 | 0 | 45 | 5 |
| SPĂȚII VERZI AMENAJATE | 0 | 0 | 222,8 | 25 |
| ALTE ZONE DE TEREN NECONSTRUIT * | 891 | 100 | 358,2 | 40,3 |
| TOTAL | 891 | 100 | 891 | 100 |

Regimul de aliniere

Regimul de aliniere va definitiva gabaritul străzii Remetea pe porțiunea aferentă frontului stradal al parcelei studiate și se stabilește în acord cu avizul Domeniului Public al Municipiului Târgu-Mureș. Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva ambianța preponderent naturală, s-a conservat un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constantă reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Ampriza prevăzută pentru strada în discuție este de 10 m astfel că proprietarii parcelei sunt nevoiți să cedeze o fâșie Domeniului Public în scopul modernizării străzii.

Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă, cca 7m, pentru funcțiunea de locuință, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente și asigură o folosire rațională a terenului lăsând loc posibilității mascării prin vegetație a zonei construite pentru menținerea imaginii generale de spațiu plantat și a unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT limitat la 35%.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă există rețea electrică, alimentare cu apă și gaze naturale care asigură posibilitatea de branșare pentru consum. Amplasamentul se situează în aliniamentul străzii Remetea, existând posibilitatea ca parcela să fie echipată, prin branșamente și racorduri la restul utilităților care lipsesc atunci când acestea se vor extinde.

Pentru rezolvarea canalizării menajere se poate opta și pentru a 2-a variantă care presupune racordarea la rețeaua extinsă pe strada Ceangăilor, ceea ce implică o terță proprietate, condițiile fiind stabilite printr-o convenție cu proprietarii. Încălzirea se va rezolva în sistem individual prin prevederea unei centrale termice ce va funcționa cu combustibil gazos sau solid.

3.7. Protecția mediului

Zona face parte dintr-un areal cu densități moderate, în care funcțiunea de locuire domină.

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei și asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager. De asemenea, se vor respecta indicii de impermeabilizare maximali stabiliți prin Regulamentul aferent PUG, PUZ.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe

suprafața lotului, acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

Distanțele față de vecini și căile de acces asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea locuinței la rețeaua de echipamente a zonei conservă calitatea apelor freactice, a solului.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

Obiective de utilitate publică

Prin propunerea făcută se crează posibilitatea echipării parcelei la rețelele zonale în sistem centralizat.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni adăugate spațiului urbanistic al localităților urbane necesită corelare cu studiile anterioare și o monitorizare atentă a implantării acestora în relație cu funcțiunile existente cu mediul natural și cel construit în scopul dezvoltării armonioase și compatibile.

Intocmit,
arh. Pop-Lupu Mihaela
Sef proiect,
arh. Raus Adriana.