

**PAGINA DE TITLU**

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - STUDIU  
DE AMPLASAMENT - LOCUINTA UNIFAMILALA**
- Amplasament: **STR. CEANGAILOR NR.F.N.,  
TIRGU MURES, JUD. MURES**
- Beneficiari: **NAGY ALBERT SZILARD**
- Faza de proiectare: **P.U.D.**
- Proiectant general : **S.C. ASPECT S.R.L. - Santana de Mures**
- Proiectant urbanism: **S.C. ARX S.R.L. - Tirgu Mures**
- Data elaborării: **06.2014**

<i>Functia</i>	<i>Numele si prenumele</i>	<i>Semnatura</i>
<i>Sef proiect urbanism</i>	<i>arh Bako Lorant</i>	-----
<i>Proiectanti</i>	<i>arh. Bako Lorant</i>	-----
	<i>Arh. Iancu Muresan</i>	

## ***BORDEROU***

### ***A. PIESE SCRISE***

- *Borderou*
- *Pagina de titlu si lista de semnaturi*
- *Memoriu general*
  1. *Introducere*
  2. *Stadiul actual al dezvoltarii*
  3. *Propuneri de dezvoltare urbanistica*
  4. *Concluzii masuri in continuare*
  5. *Anexa*
- *Certificat de urbanism nr 355/13.03.2014*
- *Baza topo*

### ***B. PIESE DESENATE***

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1 - <i>Plan de situatie si de incadrare in zona</i> | <i>sc 1 : 500/1:5000</i> |
| 2 - <i>Situatia existenta</i>                       | <i>sc 1 : 500</i>        |
| 3 - <i>Reglementari urbanistice</i>                 | <i>sc 1 : 500</i>        |
| 4 - <i>Reglementari edilitare</i>                   | <i>sc 1 :500</i>         |
| 5 - <i>Regimul juridic al terenurilor</i>           | <i>sc 1 : 500</i>        |
| 6 - <i>Documentar fotografic</i>                    |                          |

*Intocmit*

*arh. Muresan Iancu*

# MEMORIU GENERAL

## 1.INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

<b>LOCUINTA</b>	- Denumirea lucrării:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU - STUDIU DE AMPLASAMENT INDIVIDUALA</b>
	- Amplasament:	<b>Str CEANGAILOR nr. F.N., TIRGU MURES</b>
Mures	- Beneficiari:	<b>NAGY ALBERT SZILARD</b>
	- Faza de proiectare:	<b>P.U.D.</b>
	- Proiectant general :	S.C. ASPECT S.R.L. – Santana de
	- Proiectant urbanism:	S.C. ARX S.R.L. – Tirgu Mures Arh. Bako Lorant
	- Data elaborării:	<b>06.2014</b>

### 1.2. Obiectul lucrării

În studiile precedente de urbanism Planul Urbanistic General și Plan Urbanistic Zonal Unirii s-au stabilit pentru str Voinicenilor Tg Mures posibilitățile de amplasare de case de locuit. Zona are în prezent acest caracter – adică zona cu case de locuit individuale, servicii , mica producție -gospodării rurale.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se poate considera ca o etapă de detaliere și completare a zonei existente, urmând ca pe măsura ce proprietarii de teren dețin mijloace financiare ( sau viitorii proprietari de teren) să redefinească zona .

Construcția propusă prin acest PUD este:

- O casă de locuit cu terenul aferent.
- Parcela cuprinsă în studiu este proprietate particulară.
- Conform avizelor de la furnizori în zona sunt rețele tehnico-edilitare stradale.
- Baza topografică sc. 1:500 s-a obținut de la beneficiar , este întocmită de un topograf autorizat și înregistrată la Oficiul de cadastru

Beneficiarii doresc o mobilare a parcelelor cu 2 construcții tip duplex (total 4 corpuri de clădire) fiind nevoie de stabilirea de reglementări urbanistice care să permită construirea acestora.

Astfel se propune reglementarea urmatoarelor aspecte:

- **stabilirea amplasamentului;**
- **procent de ocupare a terenului POT= 35% (cu respectarea prevederilor PUZ UNIRII)**
- **coeficient de utilizare a terenului CUT = 0,6 pentru P+1, respectiv 0,9 pentru P+2 (cu respectarea prevederilor PUZ UNIRII)**

## **2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **2.1 Concluzii din documentatiile deja elaborate.**

Parcela studiata se incadreaza in cadrul Planului Urbanistic General in UTR UTR L2Cz subzona locuintelor individuale si colective mici cu P, P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate in noile extinderi cu urmatorii indicatori urbanistici:

POT max 35%, CUT 0,6 (P+1) si 0,9 (P+2)

Din regulamentul de construire elaborat in aceasta zona rezulta conditiile de rezolvare a volumetriei, învelitorii si al plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiata.

## **3.SITUATIA EXISTENTA**

Circulatia este asigurata pe drumul de acces racordat la strada Ceangailor, nefiind necesare modificari ale regimului juridic, acesta fiind stabilit prin documentatia de urbanism prin documentatie de urbanism PUD, proiect nr. 4/2012 intocmit de S.C. ARA ARHITECTS S.R.L.

Terenul este relativ plan si are urmatoarele vecinatati:

- la est – teren agricol
- la sud – paraul Besa
- la vest – teren agricol
- la nord – drum privat in coproprietate

Terenul este relativ plan.

### **3.1 Regimul juridic al terenului**

Imobilul este inregistrat in Cartea Funciara nr. 133789 Tirgu Mures, nr. Cadastral 0 si este in proprietatea lui Nagy Albert Szilard. Suprafata totala a parcelei este de 500 mp.

Regimul juridic al drumului este de parcela privata in coproprietate, fiind inregistrata in C.F. nr. 129928, avand Nr.cad. 129928, proprietari: Macavei Septimiu Emil, Bodo Arpad si Bodo Anisia, Balogh Samarghitan Rodica Aurora si Balogh Samarghitan Florian, Detesan Codruta, Truta Dorina, Pop Alexandru Cristian, Panca Ioanc si Panca Eugenia Luminita, Nagy Albert Szilard.

### **3.2. Analiza geotehnica.**

Pentru determinarea conditiilor de construire s-a intocmit un studio geo pentru parcela executandu-se un foraj.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zona arata o structura a straturilor relativ uniform configurata astfel de la cota terenului :

0,30m	- strat vegetal cenusiu:	0,00 -
1,10m	- argila prafoasa cafenie plastic vartoasa	0,30 -
2,00m	- argila prafoasa slab nisipoasa galbena	1,10 -
2,80m	- Argila nisipoasa cenusie	2,20 -

Nivelul hidrostatic: apa freatica apare la 1,60-2,20m

### **3.3 Analiza fondului de locuit existent**

In zona adiacenta zonei studiate nu exista constructii.

Microzona de referinta are o parcelare uniforma limitrofa amplasamentului studiat:

- loturi individuale cu deschidere la strada de la 15-25m, cu case existente P+M, P+E in general constructii noi amplasate retrase din aliniament.

### **3.4. Cai de comunicatie**

Circulatia carosabila în zona este asigurata de pe drumul privat care are iesire in str. Ceangailor. Strada este cu macadam cu santuri laterale de scurgere a apelor meteoritice.

Profilul transversal al strazii existente este variabil de la cca 7-8 m cu un carosabil de 6 m iar casele existente sunt amplasate la o distanta variabila fata de limita amprizei strazii.

### **3.5 Echiparea edilitara**

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe Str. CEANGAILOR:

- retele apa-canalizare
- retele electrice
- retele de utilizare gaze naturale
- retele de telefonie si internet

## **4. PROPUNERI**

#### **4.1. Elemente de tema**

Beneficiarii doresc o mobilare a parcelei cu o constructie cu functiune de locuinte individuala fiind nevoie de stabilirea de reglementari urbanistice care sa permita construirea acestora.

#### **4.2 Descrierea solutiei**

Solutia propusa prevede realizarea a unui corp de cladire si anexe (garaj).

Aliniere constructiilor tine seama de caracterul zonei si de prevederile PUG Tirgu Mures si PUZ Unirii:

- 7,00 m retragere din aliniament
- Retragere fata de limitele laterale – 3,00m
- Retragere fata de limita posterioara – 5,00m

Accesul pe parcela se va face printr-o poarta amplasata pe una din laturile aliniamentului, circulatia in interiorul parcelei facandu-se pe o alee semicarosabila.

Regimul de inaltime maxim va fi de (S)+P+2

POT maxim propus= 35%

CUT maxim propus = 0,6 (pentru P+1) si 0,9 (pentru P+2)

Baza topografica sc. 1:1000 s-a obtinut de la beneficiar , este intocmita de un topograf autorizat si inregistrata la Oficiul de cadastru

Conform concluziilor unor studii geotehnice din zonele adiacente constructiile se vor putea realiza in conditii de fundare normale, terenul fiind stabil si neexistand probabilitatea afectarii stabilitatii terenului.

#### **4.3. Organizarea circulatiei**

Circulatia este asigurata pe drumul de acces racordat la strada Ceangailor, nefiind necesare modificari ale regimului juridic, acesta fiind stabilit prin documentatia de urbanism prin documentatie de urbanism PUD, proiect nr. 4/2012 intocmit de S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L..

Regimul juridic al drumului este de parcela privata in coproprietate, fiind inscrisa in C.F. nr. 129928, avand Nr.cad. 129928, proprietari: Macavei Septimiu Emil, Bodo Arpad si Bodo Anisia, Balogh Samarghitan Rodica Aurora si Balogh Samarghitan Florian, Detesan Codruta, Truta Dorina, Pop Alexandru Cristian, Panca Ioanc si Panca Eugenia Luminita, Nagy Albert Szilard.

Drumul are posibilitatea amenajarii cu 6,0 m carosabil + cate 1,10m trotuare pe ambele laturi.

Accesul pe parcela se va face printr-o poarta amplasata pe una din laturile aliniamentului, circulatia in interiorul parcelei facandu-se pe o alee semicarosabila.

Circulatia pietonala este prevazuta minimal si este limitata la accese si terase limitrofe cladirilor.

#### **4.4 Regimul juridic, circulatia terenurilor**

Regimul juridic existent al terenurilor luate in studiu este in proportie de 100,0% alcatuit din terenuri apartinand in proprietate privata - persoane fizice.

Nu se propune schimbarea regimului juridic al terenurilor sau circulatiei de terenuri.

#### **4.5 Regimul de aliniere**

Aliniamentul cladirilor se inscrie in cel al cladirilor existente cu conservarea distantelor minime fata de caile de acces intr-un ansamblu rezidential si raportat la amplasamentul cladirilor realizate in conformitate cladirile realizate in vecinatate .

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural s-a prevazut un front la strada pentru completarea celui existent, pentru intregirea zonei functie de parcelarile vecine ale terenului. Raportul intre zonele construite si libere sunt similare cu cele din zonele de locuit din vecinatate.

#### **4.6 Regimul de inaltime**

Pentru parcela regimul de inaltime maxim va fi de (S/D) + P+ 2E.

Inaltimea la coama propusa se va incadra in conditiile din RLU aferent PUZ Unirii si PUG Tirgu Mures si anume de maxim 10m si nu depaseste inaltimea medie a cladirilor invecinate dar asigura o folosire mai intensa a terenului, economie in executarea cladirilor..

#### **4.7. Modul de utilizare al terenului**

Indicii recomandati in lucrare, pentru o utilizare buna terenului sun cei stabiliti prin RLU aferent PUG si anume:

**POT maxim propus= 35%**

**CUT maxim propus = 0,6 (pentru P+1) si 0,9 (pentru P+2)**

Propunerea se inscrie in media existenta in zona si in propunerile Regulamentului PUZ Unirii.

#### **4.8. Plantatii**

Zona face parte din zona intravilana construita a localitatii Tg Mures iar plantatiile propuse se va urmari agrementarea cu arboret a cladirilor.

#### 4.9.Echiparea edilitara

Cladirea are asigurate de bransamente la retele centralizat - alimentare cu energie electrica si gaz, realizate conform prescriptiilor tehnice ale proprietarilor si gestoriarilor de retele.

S-au obtinut si anexat avizele necesare racordarii imobilelor la utilitatile zonei.

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe Str. Ceangailor:

- retele apa-canaliza
- retele electrice
- retele de utilizare gaze naturale
- retele de telefonie si internet

Pentru functionarea obiectivelor propuse se vor realiza bransamente la utilitati la limita de proprietate, de la punctele de bransare realizandu-se retele interioare de incinta pentru asigurarea utilitatilor la fiecare casa de locuit in parte

#### 4.10. Bilantul teritorial

##### 4.10.1. Zonificare functionala

#### BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	TERENURI CONSTRUIBILE	500.00	73.49	500.00	73.49
2	CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	64.00	9.41
3	CIRCULATII CAROSABILE	180.40	26.51	116.40	17.11
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>		<b>680.40</b>	<b>100.00</b>	<b>680.40</b>	<b>100.00</b>

Din bilant se observa ponderea majoritara a zonei de locuit comparativ cu zona de circulatie aferenta localitatii.

Amenajarea circulatiei pietonale prin propunerile privind amenajarea trotuarului pe cele doua strazi este modificarea evidentiata in bilant.

##### 4.10.2 Proprietatea si circulatia terenurilor

#### BILANT TERITORIAL



ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI	0.00	0.00	0.00	0.00
2	TERENURI PRIVATE	680.40	100.00	680.40	100.00
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>		<b>680.40</b>	<b>100.00</b>	<b>680.40</b>	<b>100.00</b>

**Nu se propun modificari ale regimului juridica al terenurilor**

**5.CONCLUZII**

Definirea zonelor cu un anumit specific functional în cadrul oraselor reprezinta un proces relativ continuu în istoria urbanismului, acest proces necesitand în timp un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice si de monitorizare.

Pentru localitatea Tg Mures acest proces este în plina desfasurare, instrumentele tehnice cele mai adecvate constituind din acest punct de vedere studiile preliminare , precum si Planul Urbanistic General.

Propunerile cuprinse in prezenta documentatie PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STUDIU DE AMPLASAMENT LOCUINTA INDIVIDUALA se incadreaza în prevederile PUZ Unirii si PUG Tirgu Mures.

Intocmit

Arh. Iancu Muresan

Coordonator urbanism

Arh. Bako Lorant