

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE
DETALIU PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE
LOCUIT**
mun. Tîrgu Mureş, str. Corneşti nr. 72, jud. Mureş

Beneficiar: **WOLLENHAUPT MAGDA**
mun. Tîrgu Mureş str. Corneşti nr.72, jud. Mureş

Proiectant: **S.C. PROIECT S.R.L.**
strada Tineretului nr.2, mun. Tîrgu Mureş

Data elaborării: 2013

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu este documentaţia prin care se stabileşte utilizarea raţională a terenurilor în corelare cu funcţiunile urbanistice prevăzute prin Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal, explicând şi detalînd conţinutul acestor documentaţii, sub forma de prescripţii şi recomandări, corelate cu condiţionările din Certificatul de Urbanism, în vederea urmăririi şi aplicării lor.

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentaţia prin care se asigură condiţiile de amplasare, dimensionare, conformare şi servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcţiunea predominantă şi vecinătăţile imediate.

Prezenta documentaţie propune elaborarea soluţiei urbanistice pentru: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT**, municipiul Tîrgu Mureş, strada Corneşti nr. 72, judeţul Mureş cu regim de înălţime demisol şi parter.

Astfel noua clădire se va compune din următoarele funcţiuni:

Demisol: bucătărie de vară, centrala termică, baie, spălător, casa scării și pivniță

Parter: cameră de zi, bucătărie, cameră, baie, cămară, casa scării hol, antreu și o terasă

Lucrarea întocmită conform cadrului conținut, elaborat de către MLPAT indicativ GM 009 – 2000, în fază de plan urbanistic de detaliu, are ca scop obținerea aprobării de la Consiliul Local al municipiului Tîrgu Mureș, stabilire retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, în vederea construirii unei case de locuit D+P.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru trecerea la o fază nouă elaborarea documentației tehnico - economice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire, pentru obiectivul propus.

Amplasamentul lucrării este situat pe strada Cornești nr. 72, municipiul Tîrgu Mureș, județul Mureș.

Terenul se află în intravilanul localității Tîrgu Mureș, și este teren edificat cu o casă de locuit cu regim de înălțime Subsol + Parter, în rest fiind teren folosit ca grădină. Terenul este proprietatea privată a lui Wollenhaupt Magda și are accesul asigurat din strada Cornești.

Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenului destinat construirii obiectivului, precum și stabilirea condițiilor de utilizare.

Este foarte importantă utilizarea rațională a terenului, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

În zona studiată se cumulează în principal efectele Legii nr. 50/1991, completată și republicată în 1997, 2002 și 2008 privind autorizarea executării construcțiilor și în conformitate cu ordinul 839/12.10.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 și prevederile Planului Urbanistic General.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Proprietatea studiată de această lucrare are o suprafață de 2321,00mp se află în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, județul Mureș, în partea sud, sud-estică a localității, și are deschidere pe Strada Cornești.

La elaborarea prezentei documentații s-au respectat prevederile, Certificatului de Urbanism nr. 119 din 28.01.2014, eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș cât și prevederile, PUZ – Zona rezidențială Cornești, Tîrgu Mureș - proiect nr.1691.0/2000, întocmit de S.C. PROIECT S.A. Tîrgu Mureș.

În Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ – Zonă rezidențială Cornești, pentru această zonă sunt prevăzute următoarele:

Se admite funcțiunea de locuință; parcela se consideră construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela are o suprafață de minim 1000,00 mp și un front la stradă de minim 15,00m;
- nu se va construi pe pante mai mari de 5%;
- regimul de construire va fi numai izolat, cu retragere față de aliniament cu minim 4,00m față de limitele laterale ale parcelei de minim 1/2 din înălțimea la cornișă (măsurată în punctul cel mai înalt față de teren) dar nu mai puțin de 3,00m, iar față de limita posterioară cu minim 5,00m;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una din limitele laterale de proprietate;
- distanța minimă între clădirile de pe același parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul de mai înalt de teren dar nu mai puțin de 6,00m;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;
- conform H.G. 525/1996 se va asigura necesarul de parcaje normate în incinta proprie sau la o distanță de maxim 250,00m față de obiectiv, pe teren deținut legal;
- înălțimea maximă admisă la cornișă - 4,00m (P+M);
- se va asigura captarea și evacuarea în mod rapid a apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- noile racorduri și branșamente se vor realiza îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- gardurile spre stradă se vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,30m cu o parte transparentă
- POT maxim = 15%
- CUT maxim = 0,3

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este primul pas în vederea stabilirii tipului de ocupare a terenului, opțiunea pentru realizarea unei construcții, compatibilă cu funcțiunile urbane din această zonă, conform Planului Urbanistic Zonal corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism numărul 119 din 28.01.2014, eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș.

Concomitent cu această documentație s-a întocmit studiul geotehnic. Aceasta stabilește stratificația terenului pe baza unui foraj efectuat,

condițiile hidro-geologice și de fundare. În conformitate cu rezultatele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator în zona studiată, se pot concluziona următoarele aspecte principale privind condițiile de fundare locale:

Terenul prezintă o pantă foarte mică de 2 – 3% în direcția văii p. Pokloș. În urma săpăturii generale pentru spațiu de demisol se va forma o platformă orizontală care asigură condiții bune de stabilitate pentru construcție.

Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizici, conform cărora capacitatea lor portantă se poate estima prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300 – 2/85.

În urma observării de teren s-a constatat că primul strat bun de fundare este cel situat sub solul vegetal, format din argilă brun-gălbuie, plastic vâscoasă (strat nr.2). pe acest strat se poate funda, începând de la cota maximă de îngheț (-1,00m), aplicând la calculul terenului presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 260\text{kPa}$.

Ca tip de fundare se recomandă fundații continue rigide cu două centuri din beton armat, una la partea inferioară, alta la partea superioară a fundației, în vederea creșterii elasticității fundației în condiții de eventuale mișcări ale stratului superior, în caz de mișcări seismice.

Nivelul apei freatice fiind la mare adâncime este posibil executarea spațiului de demisol.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, $a_g = 0,12g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență, $IMR = 100$ ani; cu perioadă de control (colț) $T_c = 0,7s$

Măsurătorile topografice atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpurilor de proprietate, dovedesc deținerea legală a terenurilor.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Căile de comunicație

Amplasamentul studiat are deschidere către strada Cornești printr-un drum de incintă amenajată de beneficiar cu o lățime de 2,00m. Strada Cornești este o stradă de deservire locală care în dreptul amplasamentului studiat are o lățime de 6,00m cu trotuare pe ambele margini, făcând legătura rutieră între platoul Cornești (loc de agrement, grădina zoologică și centrul orașului), și zonele de locuit din municipiu.

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

Suprafața studiată este de 2321,00mp, adică cca. 0,23HA și este edificat cu o casă de locuit cu regim de înălțime Subsol și Parter în rest terenul este liber de construcții fiind folosit ca teren agricol, grădină.

Lotul are o formă dreptunghiulară, cu lungimi ce variază între 235,39 – 237,80m și cu o lățime de aproximativ la front de 10,07m iar în partea posterioară de cca. 12,00m.

Vecinătățile existente sunt:

- **Nord** – strada de deservire locală str. Cornești
- **Sud** – proprietatea privată a lui Olah Viorel
- **Est** – proprietatea privată a lui Torok Andras
- **Vest** – proprietatea privată a lui Torok Andrei

În prezent zona studiată se află în zona B, subzona LV2z – subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilitate și echipare a întregului versant.

Acest lucru reiese și din vecinătatea imediată a amplasamentului.

Casele de locuit existente în zonă au regim de înălțime P, P+1E, P+M, S+P, S+P+M. Zona studiată a avut o dezvoltare mai accentuată în ultimele două decenii, cu noi investiții, case de locuit de diferite tipuri și suprafețe.

Casele de locuit existente în această zonă sunt locuințe individuale, care au puține niveluri: parter cu unu sau două niveluri. Construcțiile sunt amplasate pe limita dinspre stradă a loturilor la parcelele vechi, iar cele noi cu retrageri față de aliniament, având anexele gospodărești și grădina în spatele clădirilor.

Majoritatea caselor de locuit sunt așezate cu latura scurtă către stradă, respectând așezarea tradițională, dând astfel un aspect rural, dar ordonat, întregii zone.

Construcțiile din această zonă (casele de locuit) combină armonios materialele tradiționale cu cele moderne, fiind executate cu fundații de beton, pereți de cărămidă dar și BCA, planșee din beton armat sau din lemn, cu șarpantă din lemn și învelitoare din țigle ceramice, având hidro și termoizolație, centrale termice proprii. Finisajele exterioare sunt cele tradiționale: tencuieli simple, drișcuite sau stropite cu tâmplărie din lemn sau PVC.

Fiind o zonă în plină dezvoltare, în continuă schimbare, majoritatea construcțiilor sunt construcții de locuințe, cuplate cu clădiri destinate unor servicii compatibile cu zona de locuit.

Casele de locuit existente din zonă, majoritatea lor construite recent sunt în stare buna, fără degradări structurale, ele fiind ridicate din materiale durabile.

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul se găsește într-o zonă cu unități predominant de locuit și de servicii complementare, cu case de locuit fiind locuințe individuale cu regim de înălțime mic și mediu. Casele de locuit sunt construcții mici și medii, case unifamiliale amplasate pe loturi individuale. Construcțiile de locuit sunt așezate pe loturi în regim izolat. În zonă loturile au suprafețe apropiat

identice. Ca ocupare a terenului, loturile sunt compuse dintr-o zonă de curți-construcții, cu casa de locuit către stradă, cu retrageri față de limitele parcelelor, iar în spatele lor sunt amplasate grădini care sunt folosite în scopuri agricole, recreere iar acesta aspect le conferă o imagine rurală, relaxantă cu amenajări de zone verzi spațioase.

Zona funcțională în care se află amplasamentul este cea a locuințelor individuale cu regim de înălțime mic , situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și condiții de stabilizare și echipare a întregului versant, fiind o zonă a municipiului care sa bucurat de o continuă dezvoltare, mai accentuată în ultimii 20 de ani. Loturile au indici urbanistici procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului mai scăzuți având în vedere suprafața mare a terenurilor din zonă. Înainte de ultima perioadă aici era o zonă agricolă și de locuit, urmele sunt vizibile și în prezent în unele locuri, unde încă sau păstrat terenurile agricole. Din această cauză, în general, procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului sunt mici.

Arhitectura fondului construit la casele de locuit existent este cea tradițională. Ca funcțiune casele sunt compuse în general din cameră de zi, două sau trei dormitoare, bucătărie, debara și anexe, baie, cămară, antreu, etc.

3.4. Regimul juridic

Terenul este proprietatea privată a lui Wollenhaupt Magda, bun propriu în cota 1/1 parte.

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș având accesul asigurat din strada Cornești.

Lotul studiat are o suprafață de 2321,00mp, adică cca. 0,23 HA și este identificat în Carte Funciară nr. 129805 Tîrgu Mureș provenit din conversia de pe hârtie a Cărții Funciare nr.3738 având număr cadastral, topografic 129805-C1 (vezi copia extrasul de carte funciară anexat).

3.5. Analiza geotehnică

Date generale:

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, pe un teren în pantă de 2 – 3% care din punct de vedere geomorfologic constituie cumpăna apelor între valea Mureșului și valea Pokloșului, iar amplasamentul este situat pe linia de coamă a versantului, cu o înclinare foarte mică spre valea pârâului Pocloș.

Terenul de fundare este format din roci detrifice de compoziție granulometrică de categoria argilelor, având o vârstă mai recentă de perioada cuaternară, iar la baza acestora apare depozitul mai în vârstă din perioada panonianului, format din roci stratificate de praf, praf argilos cu intercalații de nisip fin, puternic consolidate.

Stratificația terenului de fundare a fost urmărit cu ajutorul unui foraj, executat cu foreză manuală, poziționat în mijlocul perimetrului propus pentru construcție.

Observațiile făcute cu ocazia forării, referitor la caracteristicile fizice ale pământurilor sunt redată pe fișa forajului, anexat acestei documentații.

Condiții hidrogeologice

În zona de cumpănă între valea Mureșului și valea Pokloșului nivelul apelor freatice se găsește la o adâncime mare. În zonă nu există fântâni săpate tocmai din această cauză nu se știe exact nivelul apei freatice. Se estimează ca fiind la 10,00m față de nivelul solului vegetal.

Această pânză freatică este alimentată din ape meteorologice cu oscilații probabile ale nivelului, care însă nu influențează în mod negativ condițiile de fundare. Aceste condiții sunt influențate mai ales de apele suprafreatice care se pot forma în perioada topirii zăpezii și care pot afecta spațiile de subsol fără măsuri adecvate de hidroizolații.

Stratificația terenului

În urma forajului s-a putut identifica următoarea stratificație a terenului de fundare (prezentat și în fișa forajului):

1. la suprafață se găsește solul vegetal de 0,30 m grosime
2. la baza solului apare un strat de argilă de culoare brun-gălbuie, în stare plastic vâscoasă de 1,30 m grosime
3. urmează un strat de argilă galbenă în amestec cu pietriș rulat din roci andezitici, și care are o grosime de 1,40 m
4. partea inferioară a terenului de fundare este format din praf argilos, argilă prăfoasă cu intercalații de nisip fin puternic consolidate.

Condiții de fundare

Terenul prezintă o pantă foarte mică de 2 – 3% în direcția văii p. Pokloș. În urma săpăturii generale pentru spațiu de demisol se va forma o platformă orizontală care asigură condiții bune de stabilitate pentru construcție.

Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizici, conform cărora capacitatea lor portantă se poate estima prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300 – 2/85.

În urma observării de teren s-a constatat că primul strat bun de fundare este cel situat sub solul vegetal, format din argilă brun-gălbuie, plastic vâscoasă (strat nr.2). pe acest strat se poate funda, începând de la cota maximă de îngheț (-1,00m), aplicând la calculul terenului presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 260\text{kPa}$.

Ca tip de fundare se recomandă fundații continue rigide cu două centuri din beton armat, una la partea inferioară, alta la partea superioară a fundației, în vederea creșterii elasticității fundației în condiții de eventuale mișcări ale stratului superior, în caz de mișcări seismice.

Nivelul apei freatice fiind la mare adâncime este posibil executarea spațiului de demisol.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zone seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, $a_g = 0,12g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență, $IMR = 100$ ani; cu perioadă de control (colț) $T_c = 0,7s$

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren fundare), iar în cazul oricărei modificări privind zona de amplasament sau în structurile proiectate, respectiv în cazul unor neconcordanțe față de studiul geotehnic, se va informa firma executoare al studiului geotehnic. Studiul geotehnic este parte integrantă a prezentului proiect.

3.6. Echiparea tehnico edilitară

În apropierea zonei studiate, strada Cornești, sunt prezente principalele rețele tehnico – edilitare, necesare pentru buna funcționare a unei case de locuit propuse. Casa de locuit existentă este racordată la aceste rețele tehnico edilitare. Aceste rețele se vor prelungi și vor fi folosite și în continuare, numai contorizarea va fi făcută separat, pentru fiecare construcție. Astfel în zona amplasamentului studiat avem rețele de: gaz metan, energie electrică, apă rece, canalizare etc. construcția propusă se va putea branșa la aceste rețele tehnico edilitare existente.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Planul Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială Cornești, municipiul Tîrgu Mureș, avizat cu Regulamentul Local aferent acestuia, permite amplasarea unor construcții cu funcțiunea de locuit, cu regim de înălțime mică, Parter sau Subsol, Parter cu Mansardă sau maxim 1Etaj.

Aici se încadrează și propunerea beneficiarului, care propune o casă de locuit individuală cu regim de înălțime D+P.

Se propune amplasarea unei case de locuit unifamiliale pe terenul proprietate privată a beneficiarului pe strada Cornești nr.72, pe terenul aflat în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, edificat cu o casă de locuit cu regim de înălțime D + P.

Propunerile prezentei documentații sau făcut în baza Certificatului de Urbanism nr. 119 din 28.01.2014 eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș, și a avizului nr.9/40 din 15.04.2014 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, prin care se solicită întocmirea unui

Plan Urbanistic de Detaliu privind **Stabilirea reglementări pentru construire casă de locuit** .

Prin întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu cu titlul „**STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT** ” pe terenul situat în strada Cornești nr.72 aflat în proprietatea lui Wollenhaupt Magda, se propun soluții și intervenții în vederea satisfacerii cerințelor beneficiarilor, în concordanță cu condițiile impuse de autoritățile locale.

Astfel conform temei de proiectare întocmită de comun acord cu beneficiarul, au fost stabilite elementele de bază pentru obiectivul ce se dorește a se construi: Casă de locuit unifamilială cu regim de înălțime D+P.

Regimul de înălțime propus va fi: **Demisol + Parter**.

Demisol: bucătărie de vară, centrala termică, spălător, baie, casa scării și pivniță

Parter: cameră de zi, bucătărie, cameră, baie, cămară, casa scării hol, antreu și o terasă

Construcția nouă propusă se va amplasa la o distanță de minim 13,90 m față de casa de locuit existentă. Față de limitele laterale casa de locuit propusă va avea 1,00 – 1,50m față de limita vestică și aproximativ 3,18m față de limita estică. Fața de limita posterioară casa de locuit se va amplasa la 194,40 m.

Intrarea în clădire, ferestrele de la parter și mansardă, vor fi orientate către curtea rezultată, latura estică a parcelei studiate, respectiv spre strada Cornești și spre grădina rezultată în spatele construcției. Construcția nouă va avea două nivele: demisol și parter, ce va asigura o folosire eficientă a volumului clădirii proiectate.

Sistemul constructiv al clădirii va fi următoarea:

- fundații continue din beton sub ziduri și tip pahar la stâlpi
- zidărie de cărămidă tip GVP – având pereți portanți și prevăzute cu sâmburi din beton armat
- acoperiș tip șarpantă pe scaune din lemn și învelitoare din țiglă ceramică
- circulația între nivele se va realiza pe scara interioară.

Funcțiunile realizate sunt următoarele:

Demisol: bucătărie de vară, centrala termică, spălător, baie, casa scării și pivniță

Parter: cameră de zi, bucătărie, cameră, baie, cămară, casa scării hol, antreu și o terasă

Finisaje exterioare :

Propunem finisarea clădirii astfel încât să se integreze în ansamblul arhitectonic al zonei. Izolația termică va fi asigurată prin termosistem, realizat din polistiren de 10cm, tencuit cu mortar de var, care va fi zugrăvit.

Finisaje interioare :

Aceste finisaje vor fi specifice funcțiilor, respectiv pardoseli reci în băi, antreu, zona de gătit, pardoseli calde ca parchet, lemn natur (scândură geluită), în camere, coridor de legătură. Pereții se vor zugrăvi cu vopsele lavabile, iar în zonele umede se vor folosi plăci de faianță și gresie.

Utilități:

- se va realiza racordul la rețeaua existentă în incintă, de instalații electrice, instalații de apă și canalizare, instalații de gaze naturale
- propunem realizarea sistemului de încălzire în sistem centralizat, cu o centrală termică (C.T.), aceasta va funcționa cu gaze naturale

Accesul atât pietonal cât și cu autovehicule se va realiza din drumul de incintă care face legătura cu strada existentă în fața parcelei, str. Cornești.

La amplasarea clădirii se vor respecta pe cât posibil prevederile impuse de Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială Cornești, cât și prevederile Certificatului de Urbanism și al avizului comisiei de urbanism.

În Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială Cornești au fost prevăzuți indicii urbanistici caracteristici pentru această zonă, procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare terenului (CUT). Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 15%, iar coeficientul de utilizare a terenului maxim poate fi de 0,3.

4.2. Principii de compoziție, integrarea noilor construcții

Amenajarea lotului și a zonei au în vedere prevederile Regulamentului Local de Urbanism întocmit pentru Planul Urbanistic zonal, documentație avizată și aprobată de forurile competente, cât și organizarea tradițională a gospodăriilor, caracteristice zonei geografice.

Amplasamentul studiat se află în zona sud, sud – estică a localității. Terenul face parte dintr-o zonă de locuit aflat în plină dezvoltare cu regim de înălțime mic, mediu având Subsolv, Demisol + Parter + 1,2Etaje și / sau Mansardă , la casele de locuit și pensiunile din zonă construite recent. Se află pe partea dreaptă a străzii Cornești în direcția centru – platoul Cornești. Lotul are o suprafață de 2321,00mp. Terenul este integral proprietatea lui Woollenhaupt Magda. Terenul are o lățime ce variază între 10,07 – 12,00m (frontul la stradă 10,07) și adâncime de 235,39 – 237,80m. Casa de locuit unifamilială propusă se va amplasa cu o retragere față de casa de locuit existentă cu regim de înălțime S+P de aproximativ 13,90m, va avea o suprafață construită de 100,80 mp.

Casa de locuit propusă va avea două nivele **demisol și parter**. În fața construcției propuse se va amenaja o zonă pentru circulația pietonală și pentru autovehicule și o zonă pentru parcare automobilelor, iar restul terenului se va folosi ca teren agricol, grădină cu pomi și gazon pentru a crea un aspect peisajer, relaxant.

La amenajarea lotului, la amplasarea casei de locuit propuse, s-a avut în vedere menținerea limitelor actuale de proprietate. Amenajarea zonei studiate respectă tradiția locală, a fost întocmită în așa fel încât să se încadreze în zonă atât funcțional, cât și ca aspect. Casa de locuit nou propusă va respecta volumetria și concepția arhitecturală a caselor existente, a zonei.

Case de locuit nou propusă se va amplasa în așa fel încât să asigure o folosire cât mai eficientă a terenului, a lotului, care este dorința beneficiarului.

Regimul de înălțime a construcției va fi de Demisol + Parter, menținând concepția arhitecturală a zonei cu privire la casele de locuit.

Propunerile din prezenta documentație s-au făcut în conformitate cu cerințele impuse de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ –Zona rezidențială Cornești, condițiile prevăzute de Certificatul de Urbanism respectiv concluziile rezultate din situația existentă pe teren și posibilitățile oferite de amplasament.

Terenul liber, neocupat de construcții în viitor se va folosi ca teren agricol, grădină, livadă, amenajate pentru a crea un ambient plăcut în interiorul parcelei.

4.3. Organizarea circulației

Amplasamentul studiat are deschidere la strada de deservire locală, strada Cornești care are lățimea de 6,00m și face legătura între centru și platoul Cornești, cu două benzi de circulație. Drumul de incintă propus care va face legătura între parcare propusă și strada Cornești va avea lățimea de 2,00m. Pe această stradă se va desfășura și accesul pietonal la casa de locuit existentă

Pe strada Cornești există o circulație locală, asigurând accesele la casele de locuit existente în zonă, și legătura rutieră a cartierului Tudor cu platoul Cornești – zonă de agrement.

În interiorul parcelei se va amenaja o parcare pentru două autovehicule, staționarea acestora nefiind permisă pe străzile publice din zonă.

4.4. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocuparea terenului, coeficientul de utilizare a terenului)

Aliniamentul propus respectă prevederile Regulamentului local de urbanism corelat cu situația actuală din teren. Astfel se propune amplasarea unei casei de locuit cu o retragere de 13,90m de la casa de locuit existentă, care se află la nord, față de obiectivul propus.

Conform zonei din care face parte amplasamentul, înălțimea maximă admisă pentru construcțiile de case de locuit este parter, parter și un nivel, în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUZ – Zonă rezidențială Cornești. Conform realității din teren, amplasarea clădirilor este în concordanță cu morfologia terenului, majoritatea

construcțiilor amplasate mai recent sau construcții mai vechi, sunt dispuse perpendicular pe versant și cu subsol sau demisol.

Astfel prin prezenta documentație se propune ca noua construcție, casa de locuit să aibă regimul de înălțime **D + P**.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Procentul de utilizare a terenului POT, exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat. POT permis stabilit prin Planul Urbanistic Zonal este de maxim 15%.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT, exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. CUT maxim permis prin Planul Urbanistic Zonal este 0,3.

Propunerile Planului Urbanistic de Detaliu respectă aceste prescripții, indicii urbanistici prevăzuți din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ – zonă rezidențială Cornești avizat, și condițiile prevăzute prin Certificatul de Urbanism emis de Primăria municipiului Tîrgu Mureș.

Pentru lotul situat în strada Cornești nr.72, aflat în proprietatea lui Woollenhaupt Magda, identificat cu Carte Funciară nr. 129805 Tîrgu Mureș provenit din conversia de pe hârtie a Cărții Funciare nr.3738 având număr cadastral, topografic 129805-C1. vom obține următoarele date tehnice.

POT existent	2,56 %	POT realizat	6,91%
CUT existent	0,05	CUT realizat	0,09

4.5. Asigurarea utilităților

În imediata apropiere a amplasamentului studiat, pe strada Cornești găsim toate rețelele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a unei locuințe. Casa de locuit existentă este racordată la acestea. Se propune extinderea acestor rețele, racorduri și folosirea lor și la casa de locuit propusă prin prezentul proiect.

Astfel vom avea următoarele racorduri și rețele edilitare:

Alimentarea cu apă: se va racorda casa de locuit propusă la branșamentul existent, care este legat la rețeaua existentă din strada Cornești aflat în fața parcelei. Prin această racordare se va asigura cu respectarea normelor și normativelor aflate în vigoare, necesarul de debit maxim zilnic pentru o casă de locuit unifamiliară, care este de $Q_{s\text{ zi max}} = 1,26\text{m}^3/\text{zi} = 0,010\text{ l/s}$.

BREVIAR DE CALCUL - privind alimentarea cu apă și canalizare

Calculul se efectuează conform STAS 1478/1990 și SR1343 -1/1995.

Număr persoane $N = 4$ persoane; $q_{sp1} = 210\text{ l/om, zi}$

Necesarul de apă

$K_o = 1,17$; $K_{zi} = 1,20$

$Q_{n\text{ zi med}} = (5 \times 210)/1000 = 1,05\text{ m}^3/\text{zi}$

$$Q_{n \text{ zi max}} = 1,05 \times 1,20 = 1,26 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{n \text{ o med}} = 1,26 \times 1,15/24 = 0,060 \text{ m}^3/\text{h}$$

Cerința de apă

$$K_p = 1,10; \quad K_s = 1,10$$

$$Q_{s \text{ zi med}} = 1,10 \times 1,08 \times 1,24 = 1,24 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{s \text{ zi max}} = 1,10 \times 1,08 \times 1,26 = 1,49 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{s \text{ o med}} = 1,10 \times 1,08 \times 0,06 = 0,070 \text{ m}^3/\text{h}$$

Restituția de ape uzate menajere

$$Q_{uz \text{ zi med}} = 0,8 \times 1,24 = 0,99 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{uz \text{ zi max}} = 0,8 \times 1,49 = 1,19 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{uz \text{ orar max}} = 0,8 \times 0,07 = 0,056 \text{ m}^3/\text{h}$$

Debitul de ape meteorice

Se calculează conform STAS 1846/1990

$$Q_p = m \times S \times \phi \times i$$

$$m = 0,8$$

$$\text{- acoperisul} \quad S_1 \cong 95,40 \text{ mp.} = 0,09 \text{ HA, } \phi_1 \cong 0,90$$

$$\text{- suprafață betonată} \quad S_2 \cong 78,40 \text{ mp.} = 0,07 \text{ HA, } \phi_2 = 0,85$$

$$i = 130 \text{ l/s.ha,}$$

$$f_{2/1} \quad t = 10 \text{ minute}$$

$$Q_p = 0,8 \times (0,09 \times 0,90 + 0,07 \times 0,85) \times 130 = 14,56 \text{ l/s}$$

Debitul de ape meteorice s-a calculat conform STAS 1846/1990 și STAS 9470/1973 – zona 17.

Canalizarea: racordul al rețelei de canalizarea menajeră se va realiza prin prelungirea rețelei existente de pe amplasamentul studiat.

Pe marginea platformei pavate se propune a se executa un șanț de colectare a apelor pluviale, care se va goli într-un cămin de canalizare, care se va amplasa în interiorul parcelei, iar aceasta se va lega la racordul de canalizare menajeră existentă.

Alimentarea cu energie electrică: se va executa subteran, prin prelungirea rețelei de energie electrică existentă pe parcelă, care deservește casa de locuit existentă.

Alimentarea cu gaze naturale: se va realiza prin conectare la rețeaua de gaz metan de joasă presiune existentă în strada Cornești, la care este racordată și casa de locuit existentă.

Încălzirea încăperilor se va face prin centrala termică propusă, care va fi amplasată la demisolul casei de locuit noi propuse.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza de către întreprinderea de salubritate, conform contractului încheiat cu proprietarii.

4.6. Bilanț teritorial

Nr crt	Teritoriul aferent	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	Mp	%
1.	Construcții	59,61	2,56	160,41	6,91
2.	Alei pietruite, pavate	79,63	3,43	149,25	6,43
3.	Teren agricol	2180,76	94,01	2.011,34	86,66
TOTAL GENERAL		2321,00	100,00	2321,00	100,00

Din bilanțul situației existente se poate observa că pe suprafața lotului studiat, există o construcție, o casă de locuit unifamilială care ocupă o suprafață de 59,61mp din totalul amplasamentului studiat.

Prin prezentul proiect regimul tehnic al terenului se va modifica după cum urmează: 160,41mp vor fi ocupate de casele de locuit (existentă și propusă) cea ce reprezintă 6,91% din totalul suprafeței studiate. Alea pietonală și platformele pavate propuse, cele două parcări vor ocupa o suprafață de 149,25mp, reprezentând 6,43% din totalul terenului studiat. Terenul agricol folosit pentru grădinărit, livadă, va ocupa în total 2.011,34 mp adică 86,66% din amplasamentul studiat. Astfel amenajat lotul de teren studiat va avea im aspect peisajer, plăcut, relaxant.

Terenul fiind proprietate privată, folosirea lui cât mai eficient este o necesitate. Din această cauză construirea și ocuparea cât mai judicioasă și economică a terenului liber, cu o nouă casă de locuit, este cerința justificată a beneficiarului. Astfel se va realiza o investiție, care se va integra armonios în arhitectura zonei din care va face parte, atât ca aspect, cât și ca volumetrie, astfel contribuind la menținerea, ridicarea valorii arhitectural – urbanistice al acestei zone, a municipiului Tîrgu Mureș.

5. CONCLUZII

Realizarea acestei investiții este dorința proprietarului, al deținătorului de teren. Beneficiarul intenționează construirea unei case de locuit cu regim de înălțime **Demisol + Parter**, care se va amplasa la o distanță de 13,90m față de casa de locuit existentă cu regim de înălțime **D+P**.

Amenajările exterioare și existența utilităților în zona străzi Cornești, a dotărilor tehnico-edilitare, ca energie electrică, gaze naturale, apă rece, canalizarea vor asigura un nivel calitativ ridicat al vieții.

Înainte de realizarea construcțiilor propuse, sau împreună cu acestea, se vor executa amenajările exterioare, sistematizarea verticală, lucrările tehnico-edilitare.

Documentația tehnică pentru investiția propusă, casă de locuit, va fi autorizată de primăria municipiului Tîrgu Mureș și avizată de forurile competente.

Consiliul local, primăria municipiului trebuie să fie coordonatorii investițiilor în această zonă în concordanță cu prevederile legale existente.

Baza legală folosită la întocmirea PUD

- Legea 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997). Ordonanța de urgență pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – 2008. Ordonanța nr. 839/12.10.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 289 din 2006 – pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 din 2001.
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001
Ordonanță nr.27 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului 2008.
- PUG – Tîrgu Mureș avizat, elaborat de S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. București
- PUZ - zonă rezidențială Cornești, elaborat de S.C. PROIECT S.A. Tîrgu Mureș
- Legea nr. 33 – privind exproprierea pentru utilitate publică
- Legea nr. 453 – privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995
- Legea nr. 13/1974 și HG 36/1996
- Legea nr. 213/1998
- Ordin MLPAT 91/1991 și HG 360/2001 – pentru aprobarea RGU
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism
- Norme de igienă privind modul de viață a populației Ordin 536/1997
- Codul Civil
- STAS nr. 10144/1-90 Străzi – profiluri transversale – prescripții de proiectare + anexa 1 Normele tehnice (M. Of. Nr. 138 bis/1998).

Întocmit
arh. Keresztes Géza