

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

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : **PUD – Studiu de amplasament pentru construire
locuință individuală, str. Gurghiului fn.,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 în 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. Opțiuni ale populației

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 circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

ITL –PLAN DE INCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII

A1- SITUAȚIA EXISTENTĂ

A2- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A3- REGLEMENTĂRI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A5- POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

**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. Gurghiului fn. ,Tg.-Mureș**

Beneficiar: CERNEA Adela Simona cu domiciliul Piata Garii, nr.3, ap.19, 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 beneficiarei CERNEA Adela Simona în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele în suprafață de 1000,0 mp cu o locuință unifamilială și amenajarea parcelei. Terenul se află în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș și aparține beneficiarei.

Conform **PUG în vigoare**, terenul este situat în zona D-UTR CC1z subzona centrelor de cartier, din zonele de extinderi. Utilizările admise sunt: servicii publice de o largă diversitate și de interes general inclusiv mici unități productive manufacturiere nepoluante și locuințe cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale. Indicatorii urbanistici recomandați sunt extrem de permisivi: POTmaxim= 80% exclusiv echipamente publice iar CUT maxim conform PUZ cu următoarele condiționări: CUTmaxim exclusiv echipamente publice în funcție de numărul maxim de niveluri: P+3,4 CUTmax=2,0;P+5 și peste CUTmax=2,2, CUTmax- pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului. Caracteristici ale parcelelor, conform PUZ cu următoarele

con condiționări: în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000mp cu un front la stradă de minim 30m; pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 15m în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

Conform **PUZ -Cartierul Rezidențial Unirii** zona figurează la **CC1z-** subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi.

În cazul centrelor din noile extinderi se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale. Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **4,0 metri** de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim **3,0 metri** sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste **3,0 metri** cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă a clădirilor să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale; Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0 metri**;

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord,sud și est parcele proprietate privată iar la vest strada Gurghiului,conform planului de situație obținut cu viza Oficiului de Cadastru.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea parcelei cu o casă de locuit cu D+P+1(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, aprobat anterior, în scopul reglementării posibilităților de acces, echipare și mobilare pentru parcela studiată și adaptării indicatorilor urbanistici la specificul funcțional al programului propus.

Construcțiile propuse prin acest PUD sunt următoarele:

–casă de locuit cu D+P+1(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:
Studiul topografic al parcelei cu viza OCPI, pus la dispoziție de beneficiar,
Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUZ ZONA REZIDENTIALĂ 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 dens construită din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, zona Unirii, pe strada Gurghiului, fn.

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

2.2. Incadrare în localitate

Amplasamentul face parte din zona cartierului Unirii, Targu-Mureș, și este deservit de strada Gurghiului, strada cu profil în curs de definire și modernizare. Terenul studiat se învecinează spre nord, sud și est cu parcele proprietate privată iar la vest cu strada Gurghiului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Perimetrul din care face parte amplasamentul este situat pe foaia Târgu-Mureș, pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podișul Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureșului, Culoarul Mureșului, în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, sector central nordic al foii, pe malul drept al văii râului Mureș, curs mediu, respectiv mal stâng al pârâului Beșa, curs inferior. 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. În unele zone aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar și boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizată prin înălțimi mari la est (peste 650m) și mici în vest (350-400m).

Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, mai precis pe Dealurile Mureșului, la contactul dintre Podișul Târnavelor și a Câmpiei Transilvaniei cu

altitudini între 300-550m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări variabile de la 5 grade până la 30.

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament s-a efectuat un foraj, rezultând următoarea stratificație locală.

Foraj F.1

0,00 – 0,20 m sol vegetal

0,20 – 1,70 m praf nisipos argilos negru , stare foarte plastică, vârtos, umed

1,70 - 3,60 m praf nisipos argilos galben cafeniu , stare plastică ridicată, vârtos, umed

3,60 - 4,30 m nisip fin prăfos galben cenușiu, stare îndesată, practic saturat

4,30 – 5,00 m pietriș cu nisip, rar, bolovăniș, în matrice prăfoasă, stare îndesată

Pânză de apă subterană în zonă se află la intervalul de adâncime de -4,00 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 Gurghiului, ce face parte din trama stradală a zonei, strada de categoria a III-a, cu profil în curs de definire și modernizare. Planul urbanistic de detaliu prin propunerea sa asigură respectarea aliniamentului parcelei studiate, astfel încât strada Gurghiului să deservească zona ca o stradă de categoria a III-a (ampriza minim 10m). Pentru viabilizarea parcelei este necesară crearea spre interiorul parcelei, a unui acces cu gabarit adecvat.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces care să deservească parcela propusă a fi mobilată pentru pietoni și autoturismele ce vor staționa în interiorul acesteia.

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 cu profil în curs de constituire și modernizare.

Suprafața terenului luat în studiu este de 1000,0 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 retrasă față de limita finală cu Domeniul Public-strada Gurghiului, minim 5m și la 3 metri față de limita de proprietate a vecinului din partea de nord, la distanța de minim 5m față de vecinul din partea de est a parcelei și mai mult de 15m față de limita de proprietate de la sud.

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 URBANISTICA

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 secundară, în cadrul unei unități teritoriale de referință cu profil multifuncțional, 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 de centru de cartier, care include și locuirea.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se păstrează prevederile PUG și reglementările PUZului anterior Ansamblu Rezidențial Unirii și se adaptează indicatorii urbanistici ai amplasamentului la funcțiunea de locuire prezentă în prevederile zonei CC1z.

3.3. **Valorificarea cadrului natural**

Relaționarea construcției propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acesteia; 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**

Amplasamentul studiat se află în apropierea viitoarei intersecții a străzii Gurghiului cu alta stradă de categoria a III-a prevăzută în Plan Urbanistic Zonal – zona rezidențială Unirii. Conservarea tramei stradale publice din zona amplasamentului necesită poziționarea spațială a gabariturii acestora în scopul verificării eventualelor interferențe cu aliniamentele existente.

Pentru definirea aliniamentelor finale în raport cu această trama stradala este nevoie de definitivarea profilelor și a zonei de intersecție a celor două străzi de categoria a III-a ce fac parte din trama stradala a Municipiului Targu-Mures.

În prezent traficul nu pune prea mari probleme cailor de circulație din zonă, ele deservește zona rezidențială și au un gabarit în plin proces de definire și 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 clădirii nou construite, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin RGU.

Bilanț teritorial

TERITORIU AFERENT	Existent mp	%	Propus mp	%
LOCUINȚA ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0	0	240	24
CIRCULAȚIE SEMICAROSABILA	0	0	40	4

CIRCULATIE PIETONALA	0	0	108	10,8
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	260	26
ALTE ZONE DE TEREN NECONSTRUIT *	1000	100	352	35,2
TOTAL	1000	100	1000	100

Indicii urbanistici estimati conform intentiei de construire pe parcela sunt
 $POT_{estimat} = 24\%$ și $CUT_{estimat} = 0,4$.

Regimul de aliniere

Regimul final de aliniere pe latura vestica va fi conform cu gabaritul proiectat al străzii Gurghiului pe porțiunea aferentă frontului stradal al parcelei studiate și se stabilește în acord cu avizul Domeniului Public al Municipiului Târgu-Mureș. Raportul aliniamentului sudic cu drumul de exploatare din partea de sud va fi stabilit după materializarea pe teren a acestui traseu și în funcție de intersecția acestuia cu strada Gurghiului. 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.

Gabaritul prevăzut pentru strada Gurghiului este de cca 10m la fel ca și ampriza propusă prin PUZ zona rezidențială Unirii pentru drumul din zona de sud a parcelelor. Astfel proprietarul parcelei va ceda Domeniului Public o fasie de teren necesară modernizării străzilor ce pot fi afectate de parcela studiată, în acord cu solicitările formulate prin avize de Domeniu Public al Mun. Targu-Mures .

Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă, cca 7m pentru D+P+1(M), 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 permisiv generos.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă nu există rețea de alimentare cu apă, canalizare, rețea de energie electrică și de gaze naturale, construirea parcelei, impunând extinderea acestora în scopul echipării edilitare a construcției. Amplasamentul se situează adiacent străzii Gurghiului, existând posibilitatea ca parcela să fie echipată, prin bransamente și racorduri la utilități care vor fi extinse până în zona amplasamentului.

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 freatice, 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 și cu acordul proprietarului se crează posibilitatea
- modernizării tramei stradale și a rețelelor de echipare cu utilități a Municipiului Targu-
- Mures în zona amplasamentului studiat.

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 posibilitatea modernizării tramelor stradale și a extinderii rețelelor edilitare precum și cu mediul natural și cel construit în scopul dezvoltării armonioase și compatibile.

Intocmit,

arh. Pop-Lupu Mihaela

Sef proiect,

arh. Raus Adriana.