

## **MEMORIU GENERAL**

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei.**

- Denumirea lucrarii: **P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT**
- Amplasament: **Str CEANGAILOR nr. F.N., TIRGU MURES**
- Beneficiari: **OBREJA RAZVAN**
- Faza de proiectare: **P.U.D.**
- Proiectant general : **S.C. ASPECT S.R.L. – Santana de Mures**  
Arh. Muresan Iancu
- Coordonator urbanism: **S.C. ARX S.R.L. – Tirgu Mures**  
Arh. Bako Lorant
- Data elaborarii: **08.2015**

#### **1.2. Obiectul lucrarii**

In studiile precedente de urbanism Planul Urbanistic General si Plan Urbanistic Zonal Unirii s-au stabilit pentru str Ceangailor posibilitatile de amplasare de case de locuit. Zona are în prezent acest caracter – adica zona cu case de locuit individuale, servicii , mica productie -gospodarii rurale.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se poate considera ca o etapa de detalizare si completare a zonei existente, urmând ca pe masura ce proprietarii de teren detin mijloace financiare (sau viitorii proprietari de teren) sa redefineasca zona .

Constructiile propuse prin acest PUD sunt:

- 1 casa de locuit cu terenul aferent.
- Parcela cuprinsa în studiu este proprietate particulara.
- Conform avizelor de la furnizori în zona sunt retele tehnico-edilitare stradale.
- Baza topografica sc. 1:500 s-a obtinut de la beneficiar , este intocmita de un topograf autorizat si inregistrata la Oficiul de cadastru

Beneficiarul doreste o mobilare a parcelei cu o constructie avand functiunea de locuinta individuala, fiind nevoie de stabilirea de reglementari urbane care sa permita 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 nord-est – teren pentru constructii
- la sud-est – teren liber neconstruit
- la sud-vest – teren pentru constructii
- la nord-vest – drum privat in coproprietate

Terenul este relativ plan.

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

Imobilul este inregistrat in Cartea Funciara nr. 135642 Tirgu Mures, nr. Cadastral 135642 si este in proprietatea lui Obreja Razvan. Suprafata totala a parcelei este de 525 mp.

### **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 :

- |  |              |
|--|--------------|
| - strat vegetal cenusiu:                   | 0,00 - 1,00m |
| - argila prafoasa cafenie plastic vartoasa | 1,00 - 1,80m |
| - argila prafoasa ruginie plastic vartoasa | 1,80 – 3,00m |
| - argila prafoasa cafenie cu pietris rar   | 3,00 - 4,50m |

Nivelul hidrostatic: apa freatica nu apare

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

In zona adiacenta zonei studiate exista constructii cu functiunea de locuinte.

<b>P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT</b> STR. CEANGAILOR, NR.F.N., TIRGU MURES, JUDETUL MURES OBREJA RAZVAN, STR. ALEEA CARPATI NR.39/23, TIRGU MURES, JUDETUL MURES	Pr. Nr. 260/2015 Faza P.U.D.
--	------------------------------------

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**

Beneficiarul doreste o mobilare a parcelei cu o constructie cu functiune de locuinte individuala fiind nevoie de stabilirea de reglementari urbansitice 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:

- 5,00 m retragere din aliniament
- Retragerere fata de limitele laterale – 3,00m
- Retragerere 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/D)+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

<b>P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT</b> STR. CEANGAILOR, NR.F.N., TIRGU MURES, JUDETUL MURES OBREJA RAZVAN, STR. ALEEA CARPATI NR.39/23, TIRGU MURES, JUDETUL MURES	Pr. Nr. 260/2015 Faza P.U.D.
--	------------------------------------

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, Preghici Alexandru, Obreja Razvan, 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**

Zona studiata in suprafata de **664.60mp** este constituit din terenuri private (reprezentand 100%)

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

### **4.5 Regimul de aliniere**

Aliniamentul cladirilor se înscrie în cel al cladirilor existente cu conservarea distantelor minime fata de caile de acces într-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 întregirea zonei functie de parcelarile vecine ale terenului. Raportul între zonele construite si libere sunt similare cu cele din zonele de locuit din vecinatate.

### **4.6 Regimul de înaltime**

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 înaltimea medie a cladirilor învecinate dar asigura o folosire mai intensa a terenului, economie în executarea cladirilor..

<b>P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT</b> STR. CEANGAILOR, NR.F.N., TIRGU MURES, JUDETUL MURES OBREJA RAZVAN, STR. ALEEA CARPATI NR.39/23, TÎRGU MURES, JUDETUL MURES	Pr. Nr. 260/2015 Faza P.U.D.
--	------------------------------------

#### 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 înscrie în media existenta în zona si în 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 gestionarilor 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	525.00	78.99	525.00	78.99
2	TERENURI LIBERE (VIRANE)	0.00	0.00	0.00	0.00
3	CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	64.30	9.67
4	CIRCULATII CAROSABILE	139.60	21.01	75.30	11.33
	<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>664.60</b>	<b>100.00</b>	<b>664.60</b>	<b>100.00</b>

<b>P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT</b> STR. CEANGAILOR, NR.F.N., TIRGU MURES, JUDETUL MURES OBREJA RAZVAN, STR. ALEEA CARPATI NR.39/23, TIRGU MURES, JUDETUL MURES	Pr. Nr. 260/2015 Faza P.U.D.
--	------------------------------------

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		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI	0.00	0.00	0.00	0.00
2	TERENURI PRIVATE	664.60	100.00	664.60	100.00
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>		<b>664.60</b>	<b>100.00</b>	<b>664.60</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 P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT se incadreaza in prevederile PUZ Unirii si PUG Tirgu Mures.

Intocmit  
Arh. Iancu Muresan

Coordonator urbanism  
Arh. Bako Lorant