

**PUZ – Stabilire reglementari urbanistice
pentru construire casa de locuit si
imprejmuire la strada**

Mun. Tg. Mures, Str. C-tin Hagi Stoian, jud. Mures

BENEFICIAR: Cerghizan Vasile-Gabriel

AMPLASAMENT: Mun. Tg. Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 2021

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. MEMORIU GENERAL
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII | ITL |
| 2. PLAN DE INCADRARE – LIMITE CADASTRALE | A0 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN PUZ UNIRII | A00' |
| 4. SITUATIA EXISTENTA scara 1-500 | A1 |
| 5. REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-500 | A2 |
| 6. REGLEMENTARIEDILITARE scara 1-500 | A3 |
| 7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA scara 1-500 | A4 |
| 8. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICE scara 1-500 | A5 |

MEMORIU GENERAL

**PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT SI IMPREJMUIRE LA STRADA
Mun. Tg. Mures, Str. C-tin Hagi Stoian, Jud. Mures
beneficiar: Cerghizan Vasile-Gabriel**

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării:	PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT SI IMPREJMUIRE LA STRADA
Adresa:	Mun. Tg. Mures, Str. C-tin Hagi Stoian, Jud. Mures
Beneficiar:	MATE FRANCISC
Proiectant :	SC PROIECT SRL
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data:	2021

1.2. REGIM JURIDIC

-CF NR. 122379/TG. MURES – S=518,00 mp

Suprafata totala studiata este de 518,00 mp.

1.3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul este situat in zona nordica a Mun. Tg. Mures si intre zonele construite ale intravilanului municipiului, in Cart. Unirii.

Terenul are o forma dreptunghiulara – aproape patrat si este pe o suprafata plana. Acesta este liber, neconstruit, avand categoria de folosinta arabil.

Accesul pe teren se face de pe un drum de acces cu descarcare in Str. C-tin Hagi Stoian.

Funcțiunea dominantă în zona este locuirea.

Terenurile din zona sunt în mare parte edificate.

În vecinătăți sunt proprietăți aparținând persoanelor fizice/juridice, accesul pe teren este realizat printr-un drum de acces cu descarcare în Str. C-tin Hagi Stoian.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.Z. Unirii.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru a stabili posibilitatile de construire a terenului.

Au fost obtinute avizele furnizorilor de utilitati pentru trasarea retelelor existente si a zonelor de protectie.

2.OPERATIUNI PROPUSE

Modificarea indicatorilor aprobati in zona de amplasare, astfel incat sa poata fi construita o casa P+M care se incadreaza in CUT max 0,60.

Modificarea propusa este punctuala si nu are consecinte nefavorabile la nivelul unitatii teritoriale de referinta, intrucat se incadreaza in prevederile UTR L2cz-afereente PUZ zona rezidentiala Unirii.

Beneficiarii doresc construirea unei locuinte unifamiliale P+M.

Se va asigura accesul auto catre constructia propusa, terenul avand acces de pe un drum cu descarcare directa in Str. C-tin Hagi Stoian.

Locuința propusă se incadreaza in fondul construit existent si este organizată pe două niveluri, având la parter soluționate camera de zi sufragerie, bucătărie, cămara, antreu, baie, spațiu tehnic, garaj, magazie și terasa acoperită; la mansarda sunt prevazute două dormitoare, două grupuri sanitare, hol si garderobă, cu circulația aferentă.

Deasemenea in spatiul dintre constructie si drumul de acces se solutioneaza spatiul de parcare, locuinta va fi prevazuta si cu garaj.

Prevederile dorite in acest Plan Urbanistic Zonal, vor completa actualul Plan Urbanistic General si PUZ Unirii.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

3.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Zona studiata se afla in intravilanul Mun. Tg. Mures, in partea nordica a acestuia. Zona a fost rezervata pentru construirea de locuinte unifamiliale.

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona s-a conturat ca predominant rezidentiala – locuinte unifamiliale si colective, exceptand loturile din imediata apropiere a Str. Voinicenilor, zona care de-a lungul timpului a devenit in mare parte dedicata serviciilor.

Potential de dezvoltare

Zona cart. Unirii a devenit un punct de interes pentru cetatenii orasului Tirgu Mures fiind o zona a orasului in plina dezvoltare, tot mai multi dorind sa se mute in zona aceasta rezervata preponderent locuintelor unifamiliale, motiv pentru care cart. Unirii are un potential de dezvoltare foarte ridicat, acest lucru observandu-se in oferta ridicata a constructorilor.

3.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata se afla in intravilanul Mun. Tg. Mures, in zona nordica a acestuia, in cartierul Unirii.

3.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului, in partea nordica a acestuia.

Terenul rezervat amplasamentelor este plan.

Zona si-a pierdut o parte din caracteristicile naturale, fiind inglobata in intravilan, construita cu locuinte.

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

Date geomorfologice si geologice

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul, este situat in partea central nord estica a Depresiunii Transilvaniei, localizat pe subunitatea geomorfologica a Campiei Transilvaniei, in partea sudica, sector central nordic pe foaia Targu Mures (foaia 19I L-35-XIII – carou 13), pe malul drept a raului Mures, curs mediu, mal drept a paraului Voiniceni, cursul inferior. Macromorfologia regiunii este caracterizat ca regiune colinara, aspect fragmentat prin numeroase vai locale, prezentand u nrelief de versanti cu pante prelungi, deseori abrupte datorita alunecarilor vechi de teren. Suprafat sedimentara are o structura in domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structura monoclinala, caracterizat de inaltimi mari in est (peste 650 m) si mici in vest (350 – 400 m). Relieful este format in general din interfluvii majore, separate in culoareele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versantii intens degradati prin alunecari, pluvio-denudare si torentialitate, cu suprafete si nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influente foehnale in vest si sud, cu inversiuni de temperatura in culoarele vailor mari si cu nuante mai umede in est. Vegetatia este reprezentata de paduri de cvercinee in est si pe toti versantii cu panta mai mare, pe suprafete mai mici in sud vest, iar in rest au fost inlocuite de pasuni, fanate si terenuri de cultura.

Localitatea Târgu Mureș se află în partea centrală a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Muresului, la trecerea acestuia printre podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei. Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului, cu terase bine conservate, treceri treptate în zona colinară.

Amplasamentul studiat se află în zona terasă joasă a râului Mureș, cu acces din str. C.Hagi Stoian. Terenul este plan. Nu sunt prezente denivelări sau fragmentări, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Formarea și individualizarea regiunii în care se află amplasamentul trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei. Rocile de bază aparțin Sarmațianului și Pannonianului, reprezentate predominant de argile marnoase în alternanță cu nisipuri și gresii. Grosimea acestora depășește 4.500 m și sunt așezate pe un fundament cristalin. Deasupra acestora apar sedimentare cuaternare recente (holocen superior), alcătuite din depozite de terasă (pietrișuri și nisipuri), vale (aluviale), pantă (deluviale), conuri de dejecție (proluviale), acumulări și surpări de teren.

Forajul executat pe amplasament au interceptat formațiuni de natură deluvială și aluvială, depozitate peste roca de bază, argila marnoasă de vârsă pannoniană.

Factorul hidrogeologic principal îl constituie râul Mureș, care traversează localitatea dinspre nord-est spre direcția sud-vest, curs mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate. În aceste zone se pot urmări acumulări importante ale apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat se află pe zona de terasă joasă a Mureșului. Apa subterană se află la adâncimi ridicate, pe zona amplasamentului având nivelul hidrostatic la cca -1,50 m, cu nivel variabil în funcție de volumul de precipitații și nivelul râului Mureș.

3.4. CIRCULATIA

Aspecte critice

Circulatia auto se face pe un drum de acces cu descarcare directa in Str. -tin Hagi Stoian.

Transport

In zona echiparea de transport in comun este buna.

3.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

Zona este construita cu locuinte unifamiliale, cu regim mic de inaltime. Loturile sunt mici si medii pentru aceasta zona, in general acestea avand intre 250 mp pentru locuintele cuplate si 500-600 mp pentru locuintele unifamiliale cu gradini.

Terenul studiat este liber de constructii

Relationari intre functiuni, fond construit

Amplasamentul are doar locuinte si teren liber in jur. Serviciile si institutiile sunt in zona centrala a municipiului.

Zona este construita in ultimii ani, cu edificari de buna calitate, in stare fizica buna.

Spatii verzi

Zona este constituita din parcele de marime mica spre medie, cu curti si gradini amenajate.

3.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona strazii de acces are toate utilitatile necesare construirii conform avizelor primite de la furnizorii: S.C. AQUASERV S.A., E.ON DISTRIBUTIE RO, S.C. ELECTRICA S.A., dar in unele situatii va fii nevoie de extinderi de retea, care se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

3.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului si a pierdut caracterul natural.

Insorire

Nu este nevoie de un studiu de insorire deoarece cladirea propusa este de dimensiuni reduse si va respecta prevederile codului civil

Riscuri naturale si antropice

Zona nu prezinta riscuri naturale sau cauzate de activitatea umana.

Evidentierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

3.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru aprobarea modului de ocupare al terenului se vor parcurge toate etapele de consultare ale populatiei, conform legii si eventualele optiuni constructive vor fi luate in considerare.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru implementarea Documentatiei de Urbanism au fost facute studii topografice si geotehnice pentru stabilirea conditiilor de amplasare a constructiilor.

Au fost solicitate avize de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa aprobe Documentatia de Urbanism.

4.2. PREVEDERILE P.U.G. / P.U.D.

Conform PUZ Unirii terenul studiat se afla in zona UTR L2cz – subzona locuintelor individuale mici cu P+M, retrase de la aliniament, cu regim de construire izolat. Din punct de vedere nivelitic terenul este relativ plat.

Prin prezenta documentatie se doreste stabilirea reglementărilor urbanistice pentru construire locuință unifamilială cu regim de construire izolat, și înălțime de P+M (POT max 30%; CUT max 0,60).

Zona a fost reglementata anterior printr-o documentatie de urbanism PUD, aprobata cu HCL 103/04.09.2008, care a stabilit urmatorii indicatori urbanistici POT max 30%; CUT max 0,35, pentru zona functionala de locuire individuala.

4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona ce urmeaza a fi reglementata nu mai are valori naturale de multa vreme.

4.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul se afla in partea sud estica a strazii C-tin Hagi Stoian, neavand nevoie de modernizare.

Dat fiind caracterul amenajarii propuse pentru implementarea optima a functiuni propuse de locuire individuala se prevede ca parcare si gararea auto sa se desfasoare pe proprietate, in spatiul parcelei proprii in conformitate cu HCL nr. 6/2021; s-a prevazut prin PUZ in spatiul parcelei un loc de parcare si un garaj.

4.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

POT max – 30% propus

CUT max – 0.6 propus

Bilant teritorial zona proprietate beneficiar:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale si functiuni complementare compatibile	0,00	0,00	155,40	30,00
Circulatii carosabile si parcaje	0,00	0,00	20,00	3,86
Circulatii pietonale	0,00	0,00	20,00	3,86
Spatii verzi	0,00	0,00	296,70	57,28
Spatii libere neconstruite	518,00	100	25,90	5,00
TOTAL	518,00	100	518,00	100

4.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

Terenul are toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii in apropierea acestuia.

Extinderea lor punctuala se va face dupa proiecte avizate de fiecare furnizor in parte, conform necesarului propunerii urbanistice sau conform prevederilor planurilor de dezvoltare intocmite de acestia.

1. Alimentarea cu apa si Canalizarea menajera

In proximitatea terenului studiat exista alimentare cu apa si canalizare, se propune racordarea acestora la acestea.

2. Canalizarea pluviala

Apele din precipitatii se vor elibera de pe acoperisuri si platforme, prin rigole, pentru a ajunge in santul de colectare al apelor pluviale de pe strada C-tin Hagi Stoian, la limita de proprietate.

3. Energia electrica

In proximitatea terenului studiat exista posibilitatea de alimentare cu energie electrica si se propune racordarea la aceasta.

4. Incalzirea

In proximitatea terenului studiat exista posibilitatea de alimentare cu gaz si se propune racordarea la aceasta.

PUZ – Stabilire reglementari urbanistice pentru construire casa de locuit si imprejmuire la strada	PR.NR. 6942.0
Beneficiar : Cerghizan Vasile-Gabriel	Faza : PUZ
Adresa : Mun. Tg. Mures, Str. C-tin Hagi Stoian, jud. Mures	Data: 2021

5. Gunoitul

Gunoitul rezultat va fi colectat de firma de salubritate autorizata care colecteaza deseuri in zona.

4.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona nu are valoare naturala deosebita si nu este protejata.

Investitiile viitoare vor tine cont de principiile de protejare a mediului valabile la momentul autorizarii.

Colectarea deseurilor se va face organizat, conform legii.

4.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

- Obiecte de utilitate publica

Pentru aprovizionarea cu utilitati se vor extinde retelele existente, pe cheltuiala beneficiarului.

Zona este preponderent rezidentiala.

- Circulatia terenurilor

Terenul ce face obiectul PUZ a fost dezmembrat, zona aferenta strazii de acces fiind cedata domeniului public conform legislatiei.

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea in prevederile P.U.G./P.U.D.

Conform PUZ Unirii terenul studiat se afla in zona UTR L2cz – subzona locuintelor individuale mici cu P+M, retrase de la aliniament, cu regim de construire izolat. Din punct de vedere nivelitic terenul este relativ plat.

Prin prezenta documentatie se doreste stabilirea reglementărilor urbanistice pentru construire locuință unifamilială cu regim de construire izolat, și înălțime de P+M (POT max 30%; CUT max 0,60).

Zona a fost reglementata anterior printr-o documentatie de urbanism PUD, aprobata cu HCL 103/04.09.2008, care a stabilit urmatorii indicatori urbanistici POT max 30%; CUT max 0,35, pentru zona functionala de locuire individuala.

Categorii principale de interventie

Zona este considerata ca rezidentiala. Prezenta documentatie continua tendinta instaurata.

Aprecieri ale elaboratorului

Propunerea de reglementare a terenului respecta tendintele manifestate in ultima perioada in zonei.

Intocmit,
arh. urb. Sergiu Borsa