

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRUDUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- ◆ Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
str.Mărului f.n. (Pomilor) Târgu Mureș
- ◆ Beneficiar: SĂCĂREA IOAN DACIAN
Tg.Mureș, str.Petru Dobra nr.6/14
- ◆ Proiectant: SC TEKTURA Srl - Târgu Mureș
- ◆ Data elaborării. trimestrul II. 2009.

1.2. Obiectul lucrării

Zona ce face obiectul acestui studiu este situată în partea de nord a municipiului în vecinătatea cartierului de locuit Unirii.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General al municipiului Tg.Mures și Planul Urbanistic Zonal zona Rezidentiala – cartier Unirii aprobat și detaliază o porțiune aferentă străzii Pomilor-Mărului pentru care există suficiente elemente de identificare.

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă, fiind identificată în PUG ca **zona L2 si in PUZ Unirii – subzona L2cz (subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+ 1,2, niveluri retrase de la aliniament) cu regim de construire discontinuu ,continuu sau grupat situate in noile extinderi.**

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, sud si est grădini cultivate și slab construite,spre vest traseul strazii Marului din care lotul are acces.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate concomitent), Plan Urbanistic Zonal Unirii proiect nr.6206.0, s-a stabilit pentru această zonă utilizările de mai sus admise. Regulamentul PUZ stabileste pentru acest amplasament, unitatea teritorială de referință L2cz. Prin această prevedere s-a avut în vedere reorganizarea zonei rezidențiale din partea de nord a orașului și dezvoltarea caracterului rezidential si multifuncțional al zonei.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se constituie ca o etapă intermediară în procesul de definire urbană a zonei, ansamblul clădirilor și funcțiunilor urmând să se contureze pe măsura modificărilor ce intervin în gestiunea terenurilor și apariției posibiloilor investitori ce dețin sursele financiare necesare demarării și definitivării construcțiilor, învecinate.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str.Voinicenilor prin str.Marului (Pomilor), din care se dezvoltă accesul în zona loturilor studiate.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deservesc zona rezidențială cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii ale cartierului Unirii.

Circulația locală se va rezolva prin creerea unor accese semicarosabile de deservire din traseele principale, în spațiul funcțiunilor propuse.

Construcțiile propuse prin acest P.U.D. sunt următoarele:

- *locuința individuală, precum și alei de acces pietonale și semicarosabile, parcaje, spații verzi* .

Pe terenul luat în studiu există o parcelă și se propune construirea unei case de locuit P+M.

Parcelele cuprinse în zonă sunt proprietăți particulare.

Conform avizelor de la furnizori în zona de amplasament nu sunt rețele tehnico-edilitare stradale ,rețea de alimentare cu apă, (rețea electrică și de gaze naturale) condițiile de racordare a noilor clădiri urmând să se stabilească de comun acord cu gestionarii de rețele.

Canalizare menajeră se va rezolva în sistem separativ în raport cu canalizarea pluvială, , pentru aceste ape propunându-se un sistem individual (bazin vidanjabil), într-o primă etapă, până la extinderea rețelelor de canalizare menajeră din zonele învecinate pentru care există capacități și acordul de principiu al operatorului de rețea S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. Târgu-Mureș.

Baza topografică sc.1:1000 s-a obținut de la Primăria Tg.Mureș și beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren pentru identificare și comasare.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În cadrul Planului Urbanistic de General și a studiilor succesive acestuia s-a stabilit pentru această zonă un caracter rezidențial.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG - etapa II, precum și din regulamentul întocmit pentru PUZ zona rezidențială Unirii, au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor ocupa zona studiată, prevederi generale ale zonei Lz particularizată în L2cz.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat de străzi existente, trasee de străzi propuse prin PUZ și alte loturi particulare.

Întreaga zonă este relativ plată, având o pantă generală de cca 1,0÷1,5% pe direcția SE-NV.

3.1. Regimul juridic al terenului este specificat în planșa 1 și cuprinde terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, delimitate de terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public de interes municipal.

Teritoriul studiat are o suprafață de 10.230 mp. din care 95% sunt proprietate privată. (Parcela beneficiarului are o suprafață de 756 mp).

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire s-au întocmit studii geotehnice pentru parcel studiată, executându-se foraje și studii de stabilitate.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului urbanistic, arată o structură a straturilor configurată astfel:

- ◆ sol vegetal (0,00÷0,6 m);
- ◆ nisip prafos cafeniu cu rar pietris mic (0,60 ÷1,20 m)
- ◆ praf nisipos galben ,cu rar pietris mic (1,20 ÷2,60 m);
- ◆ nisip fin mediu ,slab prafos,cafeniu cenusiu cu rar piertris mic (-2,60÷5,00 m).

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona constructibilă fără măsuri speciale.

Pânza freatică este sub presiune. Apa subterană apare la nivelul stratului grosier și se stabilizează la -1,15 m adâncime cu tendința de ridicare în timpul precipitațiilor abundente.

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului și în aceste condiții nu se recomandă construirea de nivele subterane.

3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare relativ regulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate perpendiculare pe drumul existent din str.Voinicenilor-Mărului-Pomilor.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt determinate de situarea terenului studiat într-o zonă fără denivelări de teren, aferentă străzii Marului(Pomilor) cu un prospect relativ larg.

În acest sens zona participă la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră secundară de acces din teritoriu în cartierul Unirii.

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă este redusă, str.Voinicenilor este o stradă foarte lungă cu profil în curs de modernizare, din care se desprinde drumul de acces ce deservește zona.

Strada Voinicenilor-Pomilor-Mărului nu are un profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale.

Soluția de principiu a planului urbanistic de detaliu a fost crearea unui sistem de accese necesar deservirii parcelei studiate. Aceste accese vor avea pante și profile adecvate funcțiunii lor. În același timp se urmărește conservarea gabaritului str.Marului stabilit prin PUZ Unirii, adică o ampriza de 10,0 m.

3.5. Echiparea edilitară

Zona nu beneficiază de echipare tehnico-edilitară medie in curs de completare. Canalizarea menajera în prima etapă se va rezolva în sistem individual (bazin vidanjabil).

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării clădirii proiectate la rețelele stradale, care există în str.Voinicenilor-Pomilor (apa,gaz, electricitate).

Pentru canalizare racordul se va proiecta ulterior odata cu extinderea rețelei in zona

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prevederile studiului propune mobilarea unei parcele cu o clădire de locuit individual, care să conserve și să îmbunătățească regimul de constructibilitate și posibilitățile de mobilare ale zonei. Având accesul asigurat, conform tramei stradale existente și propuse prin PUZ-Unirii, se propune mobilarea cu 1 locuință individuală P+M.

În zonă parcelarea s-a constituit spontan pe baza liberei circulații a terenurilor, regimul constructibilității parcelelor impunând, pe viitor, corelații prin servituți de trecere sau schimburi de teren care să asigure respectarea prevederilor din Planul Urbanistic General și Plan Urbanistic Zonal Unirii, în ceea ce privește asigurarea gabaritelor căilor de acces și a traseelor de echipamente pentru utilități.

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării unei parcele individuale cu o clădire P+M cu garaj.

Mobilarea propusă s-a realizat cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității și ale prevederilor PUG - et.II.Pentru derogările de la regulamentul de amplasare prevazut de PUZ –Unirii beneficiarul va obtine acordul vecinilor.

Premiza studiului o dă ideea ca implantarea unor clădiri noi ca etape de construcție ce preced studiul de ansamblu a zonei să nu constituie un obstacol în dezvoltarea coerentă ulterioară a acesteia.

4.3. Organizarea circulației

Date fiind caracterul spontan al parcelării existente in lungul strazii Marului (Pomilor) fără respectarea unui studiu preexistent, precum și datorită traseului străzii ce pornește din str.Voinicenilor și se în cheie în strada Remetea s-a propus conservarea gabaritului strazii Marului propus prin PUZ Unirii;de asemenea se conserva gabaritul drumului de exploatare de 4 m adiacent parcelei studiate.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 95% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor aferente și al trotuarelor de deservire).

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; calea de acces în curs de constituire, impune distanțe minime de protecție pentru prevenirea poluării aerului și a poluării fonice,

regimul de constructibilitate stabilit prin PUD propune o retragere de 24,0 m față de aliniamentul general al străzii.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului construit precum și dorința de a redefini caracterul zonei, s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT, derivați din cei ai PUZ Unirii subzone L2z.

Astfel în funcție de mărimea parcelei zona constructibilă s-a delimitat pe alte criterii (posibilități de acces, relații vizuale) decât cele legate de constituirea unui front.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea maximă la coama propusă de 8,0 m, pentru funcțiunea de locuire se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente față de zone studiate și asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros lăsând loc relațiilor vizuale și unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de perspective dinspre strada Voinicenilor-Mărului (Pomilor) și de un POT limitat la 35,0%.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 35,0% și cu un CUT de 0,60, propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al conservării caracterului zonei propus prin PUG Tg.Mures și PUZ Unirii.

4.8. Plantații

Zona face parte din zona cu deficit de spații verzi, prin plantațiile propuse în spațiul parcelei urmărindu-se îmbunătățirea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate pe parcelele la limita vecinătăților și în lungul căilor de acces.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirea va beneficia într-o primă etapă de alimentare cu apă, bransament de gaz și rețea electrică și canalizare în sistem individual (bazin vidanjabil). În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă pentru racordarea treptată a viitoareii clădiri la rețele extinse de canalizare. Curentul electric apa și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în strada Voinicenilor-Pomilor-Mărului, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

4.10.a Bilant teritorial parcela

4.10.1.b. Zonificarea functional pe zona studiata

	Teritoriul aferent	Existent	Existen	Propus	Propus
		mp.	t %	mp.	%
1.	Locuinte si funct.complementare compatibile	-	-	180,0	1,76
2.	Spatii verzi amenajate	-	-	225	2,20
3.	Spatii pietonale	110	1,08	345	3,37
4.	Circulatii carosabile, parcaje	1.016	9,93	1.072	10,48
5.	Alte zone teren neconstruit	9.104	88,99	8.408	82,19
6.	TOTAL GENERAL	10.230	100	10.230	100

Obiectivele de utilitate publică sunt:

- drumurile și aleile carosabile care deserveșc zonele de locuit;
- echipamente pentru viabilizarea terenului în funcție de soluțiile tehnice adoptate (stații de pompare, posturi trafo, etc.);
- rețele tehnico-edilitare.

5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonelor cu profil mixt în cadrul municipiului Tg.Mureș, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

Intocmit
arh. Raus Adriana

S.C. TEKTURA S.R.L.

PR.8/2009

TÂRGU - MURES

**PLAN URBANISTIC DE
DETALIU
STR.MĂRULUI (POMILOR)
F.N.
– TÂRGU MURES –**