

S.C. TEKTURA S.R.L.
TÂRGU MURES

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P+M
LOC. TG.-MURES
STR. SALCAMILOR NR. 15
JUD.MURES
PROIECT NR.3/2010**

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- ◆ Denumirea lucrării: Plan Urbanistic de Detaliu
Construire casa de locuit S+P+M
- ◆ Beneficiar: Ivacson Pal Ecaterina
- ◆ Proiectant: S.C. „TEKTURA” S.R.L.
- ◆ Data elaborării. trimestrul I. 2010

1.2. Obiectul lucrării

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de nord-vest a municipiului în vecinătatea funcțiunilor majore de locuire, zona fiind amplasată la sud de cartierul Ady Endre.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General și detaliază o porțiune aferentă străzii Salcamilor pentru care există suficiente elemente de identificare. În PUG zona este identificată ca zona LL subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite.

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, spre nord str.Salcamilor iar în vest, est și sud locuințe.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate concomitent) s-a stabilit pentru această zonă utilizările de mai sus admise.

Circulația carosabilă generală este asigurată de pe str.Salcamilor.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzii ce deservește zonele din vecinătate.

Parcellele cuprinse în zonă sunt proprietăți particulare ale persoanelor fizice.

Conform avizelor obținute de la furnizorii de utilități în zonă sunt rețele tehnico-edilitare de gaz, electricitate, apă și canalizare.

Baza topografică sc.1:500 s-a obținut de la beneficiar și este rerealizată prin măsurători realizate pentru identificare, vizate de Oficiu Județean de Cadastru.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației și care urmează să fie reactualizat, a studiilor succesive acestuia s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan rezervat funcțiunii de locuire.

Din regulamentul de construire elaborat odată cu întocmirea PUG au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor ocupa zona studiată.

Terenul în studiu precum și condițiile de teren stabilite cu beneficiarul nu necesită o marire a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului în raport cu cel prevăzut în PUG.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat reprezintă o parcelă aferentă rețelei stradale existente și este delimitat spre nord de str.Salcamilor iar în nord, est și sud de alte locuințe, despartite de terenul studiat prin strazi de acces.

3.1. Regimul juridic al terenului este specificat în planșa A4 și cuprinde terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice delimitate de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public.

Teritoriul parcelei are o suprafață de cca. 367,0 mp.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire se vor întocmi studii geotehnice pentru parcela construibilă, executându-se foraje și stabilindu-se nivelul hidrostatic al apelor subterane.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului geotehnic zonal întocmit, arată o structură a straturilor alcătuită din roci de origine aluvionară aflate în partea superioară a terenului cu granulație fină, trecând spre adâncime în roci grosiere :

F1

- ◆ Sol vegetal negru 0,40 grosime
- ◆ Argila cenușie plastic consistent 0,50 grosime
- ◆ Argila prafoasă galbenă, plastic consistent 1,4 m grosime
- ◆ Praful argilos galben, plastic consistent de 1,0 m grosime
- ◆ Nisip fin praful galben cenușiu 0,4 m grosime
- ◆ Pietris – bolovanis cu nisip praful 2,20-2,5 m grosime

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zonă - zona construibilă cu măsuri de canalizare la suprafața apei meteorice fără probleme speciale.

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane.

Planul Urbanistic de Detaliu propune o mobilarea lotului cu o clădire de anvergură mica, în funcție de mărimea programului funcțional.

3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare inițială relativ regulată ca forma și dimensiuni.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant construit (grădini, terenuri împrejmuite). Construcțiile existente alcătuiesc în majoritate frontul strazii Salcamilor și sunt parter sau P+M, în general în stare bună sau mediocră situate adiacent perimetrului zonei studiate.

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă este de intensitate redusă pe str. Salcamilor.

Străzile de acces desprinse din acest drum sunt străzi relativ lungi și cu profile adecvate unui trafic de intensitate medie. Intersecțiile sunt în general rezolvate.

Pentru mobilarea parcelei studiate, cu o a doua construcție de dimensiuni reduse este necesară conservarea unui acces semicarosabil cu gabarit adecvat fără afectarea majoră a suprafeței verzi a parcelei în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

3.5. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună. Există rețele de gaz și electricitate, apa și canalizare în sistem separativ.

Studiul de echipare a noii clădiri cu utilități va cuprinde posibilitatea bransării acestora la rețelele de canalizare și apă în funcție de strategia de dezvoltare adoptată de gestionarii acestora, de asemenea bransarea la rețelele electrice și de gaz de joasă presiune.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele pe care se mentine temporar o clădire existentă, astfel încât să rezulte posibilitatea amplasării pe acest lot a unei clădiri de locuit noi individuale cu parter și mansarda, amplasată aferent strazii Salcamilor

Clădirea inițială va fi în timp demolată.

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă prevede o casă unifamilială cu regim de înălțime S+P+M, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG

nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității,

4.3. Organizarea circulației

Accesul auto se va realiza de pe strada Salcamilor iar accesul pietonal de pe aceeași stradă neperturbând circulația existentă.

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construibilitate stabilite prin RGU, terenul fiind valoros și studiul geologic evidențiază că este o zonă stabilă din punct de vedere geomorfologic, s-a propus stabilirea suprafeței clădirii nou construite, cu încadrarea în condițiile maxime de ocupare prevăzute prin PUG Tg.- Mureș (POT max. 30%, CUT max. 0,6; h_{max} la cornișă 5,0 m, h_{max} la coamă 8 m).

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumului existent.

Pentru zona în cauză construirea în viitor a unor imobile pe parcelele libere precum și a bransamentelor de echipare tehnico-edilitară (după obținerea avizelor de la organele interesate și efectuarea de studii de specialitate pentru echipare) nu va necesita efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public prin schimb sau despăgubire) pentru asigurarea gabaritului necesar al acestora.

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; parcela fiind amplasată între o clădire aflată în aliniament și o clădire retrasă s-a ales o soluție de trecere treptată între cele două vecinătăți. Regimul de aliniere stabilit prin PUD, conservă aspectul general al zonei, propunând o construcție dezvoltată în adâncimea lotului cu retragere de cca 2,0 m de la aliniamentul drumului de acces.

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, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă de 5,0 m, pentru funcțiunea de locuire se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în vecinătate de zona studiată 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 un POT limitat la 30%.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului se propune un POT de 30% și cu un CUT de 0,6, propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al conservării caracterului zonei.

4.8. Plantații

S-au propus plantatii ornamentale pe toata suprafata parcelei exceptind zonele de acces semicarosabil si pietonal.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirea va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă, la rețeaua de apa și la cea de canalizare în condițiile stabilite de gestionarul de rețea R.A .Aquaserv Târgu Mureș. În funcție de avizele primite și de strategia gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele extinse, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

4.10. Bilanț territorial pe parcela

4.10.1. Zonificarea funcțională

	Teritoriul aferent	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
1.	Locuințe individuale și funcț. complementare compatibile	52,00	14,29	109,00	29,95
2.	Spații verzi amenajate	50,00	13,74	75,00	20,60
3.	Spații pietonale	35,00	9,62	50,00	13,74
4.	Circulații carosabile, parcaje	-	-	70,00	19,23
5.	Alte zone teren neconstruit	227,00	62,35	60,00	16,48
TOTAL GENERAL		364,00	100	364,00	100

5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonelor rezidențial în cadrul municipiului Târgu 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

