

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
"CASA DE LOCUIT - str Kos Karoly nr.36,mun. Tg Mures, jud. Mures"
SC MAXPLAN SRL
str. Libertatii nr.25 Tg Mures, Romania
tel./fax.+40-265-262749

PR NR.02/2010 faza PUD

LISTA DE SEMNATURI

COLECTIV ELABORARE:

COORDONATOR

URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Arh. MARIA DRAGOTA.....



Arh. ANCA SARDAN.....



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CASA DE LOCUIT - str Kos Karoly nr.36,mun. Tg Mures, jud. Mures"

SC MAXPLAN SRL

str. Libertatii nr.25 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-262749

PR NR.02/2010 faza PUD

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. MEMORIU DE PREZENTARE PUD
2. CERTIFICAT DE URBANISM
3. EXTRASE CF
4. STUDIU GEOTEHNIC
5. RIDICARE TOPOGRAFICA
6. ANEXE (AVIZE)

B. PIESE DESENATE

1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	pl. nr. 0	sc.1:5000
2. SITUATIA EXISTENTĂ	pl. nr. 1	sc.1:500
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE-MOBILARE	pl. nr. 2	sc.1:500
PROFILE CARACTERISTICE	pl. nr. 2	sc.1:250
4. REGLEMENTARI EDILITARE	pl. nr. 3	sc.1:500
5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA -	pl. nr.4	sc.1:500
6. POSIBILITATI MOBILARE	pl. nr. 5	sc.1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA INVESTITIEI:

"CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA "

PROIECTANT

SC MAXPLAN SRL cu sediul in str. Libertatii nr.25,
municipiul Tg Mures, jud Mures
tel./fax: 0265 - 262749

BENEFICIAR PROIECTANT

RADU COLOMAN SI RADU HAJNAL FLORA

GENERAL

SC PRO4 U SRL cu sediul in str.Revolutiei nr.14/IVB,
municipiul Tg Mures, jud Mures

AMPLASAMENT:

STR. KOS KAROLY NR.36,MUN TG MURES, JUD. MURES

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Conform temei beneficiarului, prezentul studiu analizeaza posibilitatile de mobilare a lotului de teren pentru constructii situate in str Kos Karoly nr.36. Prin Certificatul de Urbanism nr.1587/24.09.2009 autoritatea publica locala solocita intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu in vederea stabilirii :

- Alinierea si dimensiunile maxime cladirii in functie de dimensiunile lotului, constructiile existente si vecinatati
- Solutionarea accesului auto si pietonal la noua constructie
- Dotarea cu utilitati

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General (P.U.G) - SC Arhitex Intelsoft SRL Bucuresti
-aprobat prin HCL nr. 276/2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. GM 009-2000
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Studiu geo ,
- Ridicare topometrica scara 1:500 vizata de OJCPI Mures

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CASA DE LOCUIT - str Kos Karoly nr.36,mun. Tg Mures, jud. Mures"

SC MAXPLAN SRL

str. Libertatii nr.25 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-262749

PR NR.02/2010 faza PUD

- Avize de Amplasament

2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată se situează în municipiul Tg Mures, zona locuințelor individuale situate între , incinta fabricii de mobila, calea ferată și canalul turbinei. Terenul studiat are o suprafață de 797,72 mp din care lotul pentru construcții este de 510 mp.

Limitele terenului studiat sunt:

- Zona Cale ferată adiacentă străzii Kos Karoly - sud
- Lot de casa str Kos Karoly nr.34 - vest
- Lot de casa nord – fund de curte str. Livezii – nord
- Incinta fabricii de mobila - Mobex - est

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Lotul de teren studiat se situează în zona rezidențială UTR L2a zona locuințelor individuale și colective mici.

3 SITUATIA EXISTENTA

3.1 Caile de comunicatie

Accesul auto și pietonal la lot se face din str Kos Karoly

3.2 Suprafata ocupata, limite,vecinatati, analiza fondului construit existent

Terenul studiat este compus din lotul de teren de 510 mp, zona străzii adiacente și zona aleei pietonale între limita lotului și limita incintei industriale, alee pietonală de legătură între str Kos Karoly și str Caprioarei.

Terenul este relativ plat, lotul este orientat perpendicular pe direcția străzii Kos Karoly, paralel cu aleea pietonală, iar față de punctele cardinale orientarea laturii lungi este pe direcția sud-est – nord-vest.

Lotul este edificat cu o casă de locuit parter în stare bună, anexă la locuința în stare mediocră și fundația unei construcții cu caracter nedefinitiv, șera.

AC existent=205.49mp

AD existent=205.46

POT EXISTENT=40%

CUT EXISTENT=0.4

3.3 Caracterul zonei ,aspectul arhitectural

Terenul se găsește într-o zonă rezidențială care a rămas mai puțin dezvoltată datorită proximității atât a căii ferate cât și a zonei industriale ce implică un anumit disconfort pentru locuire. Reducerea activității industriale, a traficului pe calea ferată precum și poziția relativă bună față de zona centrală, centrul de cartier – din zona Unic accesul la utilități urbane, face din nou atractivă zona, în ultima vreme clădirile de locuit existente fiind reabilitate, modernizate etc. Chiar dacă undeva la capătul străzii se află edificiul sediului Aquaserv, clădire monument, restul străzii este realizat din clădiri fără valoare arhitecturală sau ambientală, clădiri înguste parter aliniate la o limită laterală cu un aspect modest.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CASA DE LOCUIT - str Kos Karoly nr.36,mun. Tg Mures, jud. Mures"

SC MAXPLAN SRL

str. Libertatii nr.25 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-262749

PR NR.02/2010 faza PUD

3.4 REGIMUL JURIDIC

Tipul de proprietate	Suprafata mp	% din total zona studziata
Domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale	0	0
Domeniul public al unitatii administrativ teritoriale	287.72	36.06
Domeniul privat	510.00	63.94
Total zona studziata	797.72	100.00

Lotul de teren inregistrat CF Nr.122209/Tg.M nr .top .2413/2/2;2412/1/2;2411/2/1 este proprietatea privata a beneficiarului , iar restul terenului este teren apartinand domeniului public al municipiului Tg Mures, strazi alei si spatii verzi.

3.5 ANALIZA GEOTEHNICA

Pentru determinarea conditiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic pe baza unor foraje executate in zona.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul studiat este edificat cu o casa de locuit si anexe. Casa de locuit parter este aliniata la strada si este in stare buna fiind intretinuta, anexele la locuinta nefiind intretinute corespunzator s-au deteriorat, iar din sera mai exista doar fundatia.

3.6 ASIGURAREA UTILITATILOR

3.6.1 . ALIMENTAREA CU APA

Exista retea urbana de apa si bransament pentru cladirile existente.

3.6.2 . CANALIZAREA

Exista retea urbana de canalizare si bransament pentru cladirile existente

3.6.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Exista retea de energie electrica in zona studziata LEA. Preum si retea iluminat public pe strada

3.6.4 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Exista retea urbana de utilizare gaze naturale si bransament pentru cladirile existente. Conducta de gaz este pozata supra teren de a lungul aleii pietonale.

3.6.5 TELECOMUNICATII

Pentru functionarea obiectivului, se va putea asigura accesul la telefonie fixa si transmisie de date din retelele operatorilor din zona (ROMTELECOM, RDS&RCS).

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CASA DE LOCUIT - str Kos Karoly nr.36,mun. Tg Mures, jud. Mures"

SC MAXPLAN SRL

str. Libertatii nr.25 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-262749

PR NR.02/2010 faza PUD

4 SOLUTII ARHITECTURALE

4.1 ELEMENTE DE TEMA

Pe lotul in suprafata de 510 mp se propune realizarea unei noi cladiri de locuit in regim P+M pentru familia proprietatului.

4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI FUNCTIONALE SI CONSTRUCTIVE

Se propune desfiintarea corpurilor de cladire anexe gospodaresti si ampasare unei cladiri izolat fata de cladirea existenta pe lot, in aliniere cu aceasta alipit de calacantul existent pe limita de proprietate.

AC existent=205.49mp

AD existent=205.46

AC desfiintata=117.96 mp

AD desfiintata=117.96

AC ctii noi=89 m

AD ctii noi=178

AC propus =176.53

AD propus= 265.53

POT EXISTENT=40%

POT PROPUS=35%

CUT EXISTENT=0.4

CUT PROPUS=0.52

4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI, ACCESE, PARCARI

Accesul pietonal si carosabil se realizeaza direct din str Kos Karoly, o alee de incinta din dale inierbate va asigura accesul pana la noua constructie.

Accesul pietonal se pastreaza amenajandu-se trotuarele existente in incinta.

4.4 REGIM JURIDIC. CIRCULATIA TERENURILOR

Proprietatea terenurilor ramane neschimbata nu este necesar schimbul de terenuri sau concesionari si nu sunt evidentiate obiective de utilitate publica noi. Distanta existenta intre aliniamente este suficienta pentru modernizare drumului judetean.

4.5 REGIM DE ALINIERE

Alinierea propusa reprezinta limita maxima admisibila de construire a cladirilor. La stabilirea aliniilor s-a tinut cont de urmatoarele:

Criterii compozitionale:

- vizibilitate din spatiile publice
- perspectivele la nivelul pietonului,
- aspectul arhitectural corelat cu importanta cladirii si zonei

Criterii functionale:

- asigurarea cerintelor de tema si sigurantei in exploatare
- respectarea zonelor de protectie
- protejarea locuintelor din zonele adiacente
- asigurarea confortului urban specific functiunilor zonei
- necesitatea asigurarii suprafetelor si a fluentei circulatiei in interiorul parcelelor si in zona adiacenta
- necesitatea asigurarii insoirii

Astfel corelat cu respectarea RLU aferent PUG municipiul TG Mures se definesc limitele de amplasare a constructiei:

- alinierea fata de constructia existenta ce se mentine pe lor =minim 5.00 m
- aliniera la limita laterala de proprietate str Kos Karoly nr.34 = alipit la calcan existent

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CASA DE LOCUIT - str Kos Karoly nr.36,mun. Tg Mures, jud. Mures"

SC MAXPLAN SRL

str. Libertatii nr.25 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-262749

PR NR.02/2010 faza PUD

- alinierea posterioara =minim 5.00 m
- aliniera la limita laterala de proprietate,imprejmuirea fata de alea pietonala = minim 3.00m

4.6 REGIM DE INALTIME

Regimul de inaltime corelat cu alinierea fata de limitele de proprietate

Hmax =P+M max 8 m de la cota terenulu amenajat

4.7 MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{max}=35%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (

CUT_{max}=0.6

4.8 PLANTATII

Spatiile plantate vor fi spatii ornamentale la nivelul accesului si in aliniament, plantatii perimetrare de protectie in aliniamentul imprejmuirilor . Terenul neconstruit din zonele de protectie va fi plantat cu arbori min 1 arbore /100mp

4.9 ECHIPAREA EDILITARA

In principiu retelele locale de alimentare si distributie de utilitati existente pot asigura necesarul pentru alimentare noului obiectiv. Nu sunt necesare extinderi ale retelelor existente altele decat cele in curs de executie.

4.10 BILANT TERITORIAL

Bilantul teritorial propus comparativ cu cel existent se prezinta astfel:

BILANT TERITORIAL				
Destinatie teren	existent		propus	
	Suprafata mp	% din total zona studiata	Suprafata mp	% din total zona studiata
TEREN PENTRU CONSTRUCTII LOCUINTE	510.00	63.93	510.00	63.93
SPATII VERZI	131.36	16.47	131.36	16.47
CIRCULATII	156.36	19.60	156.36	19.60
Total zona studiata	797.72	100.00	797.72	100.00

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CASA DE LOCUIT - str Kos Karoly nr.36,mun. Tg Mures, jud. Mures"

SC MAXPLAN SRL

str. Libertatii nr.25 Tg Mures, Romania
tel./fax.+40-265-262749

PR NR.02/2010 faza PUD

5 CONCLUZII

Prezenta documentatie reglementeaza modul de amplasare a unei noi constructii pe un lotul déjà edificat astfel incat sa fie respectate reglementari urbane specifice unitatii teritoriale de referinta unde este amplasat terenu.

**Coordonator urbanism
Arh Maria Dragota**



**Intocmit,
Arh. Anca Sardan**

