

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- ◆ Denumirea lucrării: Plan Urbanistic de Detaliu
Construire locuință individuală
str.Mărului f.n. Târgu Mureș
- ◆ Proiectant: SC TEKTURA SRL - Târgu Mureș
B-dul 1 Decembrie 1918 nr.45/19
- ◆ Beneficiar: BUTIULCA RADU
CNP 1830509261996
- ◆ Data elaborării. trimestrul IV. 2010.

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 și Planul Urbanistic Zonal aprobat și detaliază o porțiune aferentă străzii 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 D – subzona LVIZ - subzona locuințelor*

individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construite în condiții de densitate redusă.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, sud, est și vest grădini cultivate și slab construite.

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, prin aceasta propunându-se reorganizarea zonei rezidențiale din partea de nord a orașului și dezvoltarea caracterului 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 funcțiilor urmând să se contureze pe măsura modificărilor ce intervin în gestiunea terenurilor și apariției posibililor investitori ce dețin sursele financiare necesare demarării și definitivării construcțiilor, învecinate.

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

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deservește 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 unui acces semicarosabil de deservire din traseele principale, în spațiul funcțiilor propuse.

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

- *locuință individuală, precum și alei de acces pietonale și semicarosabile, parcaje, spații verzi și spații pentru activități de sport și agrement.*

Pe terenul luat în studiu există un număr de o parcelă. Parcelele cuprinse în zonă sunt proprietăți particulare.

Conform avizelor de la furnizori în zona de amplasament nu sunt rețele tehnico-edilitare stradale, condițiile de racordare urmând să se stabilească de comun acord cu aceștia, exceptând cele de canalizare

menajeră, pentru aceste ape propunându-se un sistem individual, într-o primă etapă, până la extinderea rețelelor de canalizare menajeră din zonele învecinate.

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-au stabilit pentru această zonă un caracter rezidențial.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG - etapa II au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiată, prevederi generale ale zonei D particularizată în LV1Z.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat de alte loturi particulare.

Întreaga zonă este înclinată, având o pantă generală de cca 10÷15% pe direcția nord-vest, sud-est.

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 ~ 800,00 mp. din care 95% este proprietate privată.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire se vor întocmi studii geotehnice pentru fiecare parcelă, executându-se foraje și studii de stabilitate.

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

- ◆ strat vegetal
- ◆ straturi de pietriș, nisip argilos galben cafeniu deschis
- ◆ argilă marnosă de bază galbenă, nisip argilos galben.

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

Nivelul hidrostatic este variabil cantonat la cca 3,5 m, apa nefiind agresivă față de betoane

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

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 paralel pe drumul existent desprins din str.Voinicenilor-Pomilor.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt determinate de situarea terenului studiat la o cotă superioară în raport cu cea a străzii Voinicenilor (Pomilor).

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, are profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale.

Soluția de principiu a planului urbanistic de detaliu a fost crearea unui acces direct necesar deservirii parcelei studiate. Acest acces va avea pante și profile adecvate funcțiilor.

3.5. Echiparea edilitară

Zona nu beneficiază de echipare tehnico-edilitară. Canalizarea și alimentarea cu apă în prima etapă se va rezolva în sistem individual. Rețeaua de apă menajeră este în curs de definitivare.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării acestora la rețelele stradale există în str.Voinicenilor-Pomilor.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prevederile studiului propun mobilarea a unei parcele care să conserve și să îmbunătățească regimul de constructibilitate și posibilitățile de mobilare ale zonei. Având accesul asigurat, se propune mobilarea cu o 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.

4.2. Descrierea soluției

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

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.

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 fără respectarea unui studiu preexistent, precum și datorită traseului străzii ce pornește din str.Voinicenilor și se încheie în strada Remetea, s-a ales varianta creării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelelor.

Ca variantă de rezolvare a circulației se propune crearea unui acces din strada Pomilor din care se desprinde un altul cu supralărgiri și loc întoarcere la capăt, ce va deservi cele parca la luată în studiu.

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). Pentru asigurarea gabaritului traseelor și pentru închiderea circuitului stradal s-au propus schimbarea regimului juridic al terenului pe anumite porțiuni.

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 poluarea aerului și a celei fonice, regimul de construibilitate stabilit prin PUD propune o retragere de 5 m față de aliniamentul general al străzii.

Pentru parcela luată în studiu distanțele față de vecinătăți sunt la stânga 1,00 m, la dreapta 2,00 m, pentru aceste distanțe existând acordul vecinilor.

Date fiind elementele definatorii 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.

Astfel în funcție de mărimea parcelei zona construibilă 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 7,0 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-Pomilor și de un POT limitat la 1,45%.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 20,0% și cu un CUT de 0,6, propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al conservării caracterului propus prin PUG

4.8. Plantații

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

S-au prevăzut prin PUD ample zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces.

4.9. Echiparea edilitară

În zonă există rețea de apă potabilă, gaz și energie electrică. Clădirea va beneficia de canalizare în sistem individual (fosă septică). În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în strada Voinicenilor-Pomilor, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

4.10. Bilanț teritorial

4.10.1. Zonificarea funcțională

	<i>Teritoriul aferent</i>	<i>Existent mp.</i>	<i>Existent %</i>	<i>Propus mp.</i>	<i>Propus %</i>
1.	Locuințe și funcțiuni mixte compatibile	–	–	104,00	16,33
2.	Spații verzi amenajate	–	100,00	–	15,70
3.	Spații pietonale	–	50,00	–	7,85
4.	Circulații carosabile, parcaje	–	–	250,00	39,25
5.	Alte zone teren neconstruit	637,00	100,00	133,00	20,88
6.	TOTAL GENERAL	637,00	100,00	637,00	100,00

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

**SC TEKTURA SRL
TÂRGU - MURES**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
INDIVIDUALĂ
STRADA MĂRULUI F.N. – TÂRGU
MURES**