

MEMORIU GENERAL

Întroducere

Prezenta lucrare a fost comandată la recomandarea Primăriei Tg.Mureș, care a solicitat-o în vederea asigurării cadrului legal de eliberare a certificatului de urbanism pentru două locuințe individuale cu sau fără dotări incluse în volumul locuinței (parter) pentru imobilul propus pe frontul străzii Voinicenilor, toate pe terenuri proprietate privată.

1. DATE GENERALE

1.1. Elemente de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic de Detaliu pt.două locuințe unifamiliale individuale str.Serafin Duicu nr.2 și etapa I PUD pt. locuință unifamilială individuală (P+M) str Serafin Duicu nr.2
Faza de proiectare: PUD
Amplasamentul: intravilanul municipiului Tg.Mureș
Beneficiar: Primăria Tg.Mureș și Proprietarii terenurilor Vultur Traian lot 2A și Davila Rita Cecilia 1A
Proiectant: SC. HEIM PROFIREC SRL
Nr.proiect: 151/2011

1.2. Obiecul lucrării

Lucrarea a fost comandată de către beneficiarii terenurilor din zona studiată în vederea stabilirii condițiilor de amplasare a două construcții pentru locuințe individuale cu sau fără dotări la parter.

S-au urmărit în principiu următoarele:

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat,
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale din zona studiată,
- echiparea cu utilități,
- integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente și cu cadrul natural existent

Conform C.Urbanism nr.201/16.02.2011 este o modificare parțială a PUD-ului inițial pr.nr. 683/2004 aprobat cu HCLM 99/2004

Prezentul PUD a fost necesar a se întocmi, datorită faptului că proprietarul lotului 3A nu dorește să construiască o locuință cuplată cu cea din lotul 2A ci dorește menținerea ei ca grădină aferentă locuinței de pe lotul 4A. Cumpărătorul lotului 2A, Vultur Traian din această cauză cumpără încă 3,0m de la proprietarul lotului 1A pt. a avea frontul de 15,00m și solicită construirea unei locuințe individuale cu regim de înălțime P+M. Astfel lotul 2A din 235,00mp ajunge la 294,00mp iar lotul 1A își micșorează suprafața de la 709,00mp la 650,00mp conform plan de situație propunere A2 cu soluția de sistematizare inițială cu locuință cuplată lotul 2A și 3A respectiv cea nouă propusă ca locuință individuală asemănătoare cu cele realizate în etapa II a PUD-ului din zona.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Terenul studiat în suprafață de este situat în intravilanul localității Tg.Mureș pe malul drept al Mureșului, este situat pe frontul străzii Voinicenilor între imobilele cu nr.129-131 spre CAP Sântana de Mureș pe teren plan, delimitat de str Voinicenilor și proprietăți particulare respectiv SC AGRO FLOR IMPEX SRL.

Zona studiată este situată la limita intravilanului stabilit în 1991, iar în PUG-ul avizat și aprobat este prevăzut pentru menținere și dezvoltare a zonei în conformitate cu prevederile PUZ-Unirii.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

În Planul Urbanistic General al municipiului Tg.Mureș, s-a prevăzut menținerea și dezvoltarea zonei analizate. Având în vedere că proprietatea este învecinată cu SC AGRO IMPEX SRL locuințele propuse s-au amplasat la 3,50m respectiv 2,50m de limita proprietății spre str. Serafin Duicu și numai în lotul 1A la limita proprietății sau la 2,00m dacă vor fi ferestre.

Având în vedere proprietatea terenurilor, forma și amplasamentul terenurilor dar mai ales solicitările de amplasare a unor locuințe individuale cu sau fără dotări de către beneficiarii terenurilor, reglementarea dezideratului de a construi de rezolvă prin propunerile elaborate ale prezentei documentații.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat în suprafață de 0,181ha este teren plan, este situat în zona inundabilă a râului Mureș și este limitată de strada Voinicenilor, stradă mobilată pe ambele părți cu locuințe private cu un regim de înălțime preponderent parter și recent P+1, P+M, și str. Serafin Duicu mobilată cu locuințe individuale sau cuplate cu regim înălțime P+M

3.1. Regimul juridic

Din suprafața studiată de 0,181ha (100,00%), sunt terenuri particulare 0,1412ha (78,01%) și 0,0398 ha (21,99%) terenuri aparținând domeniului public.

Cei patru proprietari sunt:

- Davila Rita Cecilia – proprietar lot 1A conf. CF.nr.127918/TgMureș cad.127918
- Vultur Traian și soția Vultur Ana – proprietar lot 2A conf. CF.nr.128760/TgMureș cad.128760
- Vultur Traian și soția Vultur Ana – proprietar lot 3A conf. CF.nr.94173/TgMureș cad.2027/3
- Buga Florin Daniel și soția Buga Iulia Maria - proprietar lot 4A conf. CF.nr.94174/TgMureș cad.2027/4

Defalcarea pe proprietari este consemnată în planșa nr.5

3.2. Analiza geotehnică

Terenul studiat este situat pe malul drept al râului Mureș

Terenul are o pantă generală de 0,1% cu expunere sudică și nu ridică probleme de stabilitate.

Terenul de fundare este constituit din granule fine cu un strat vegetal de 50-60cm, sedimentat pe o argilă prăfoasă, cafenie galbenă cu concrețiun de Ca CO₃.

Pânza de apă freatică este cu un nivel hidrostatic variabil, dar ridicat și este determinat bde cantitatea de precipitații ale anului hidrologic, actual conform forajelor 1,60m-2,20m.

Adâncime de fundare se va stabili pentru fiecare construcție în parte.

Zona este de intensitate seismică de gradul 7.

3.3. Analiza fondului construit existent

Pe strada Voinicenilor există case de locuit cu un regim de înălțime cu parter, parter și mansardă, acestea din urmă fiind construcții realizate în ultimul timp, din materiale durabile, darmarea majoritate a caselor dse pe strada Voinicenilor sunt case mai veche realizate din materiale semidurabile și cu regim de înălțime predominant parter.

3.4. Căi de comunicații

Accesul spre zona studiată se face pe drum asfaltat str. Voinicenilor cu o lățime de cca 6,00-7,00m ce asigură legătura cu rețeaua de străzi a municipiului. Este necesară modernizarea ei, dezvoltarea circulației, dar mai ales canalizarea în sine, în sistem unitar atât a apei cât și a celei pluviale sau în sistem separativ funcție de soluția propusă de SC Aquaserv Sa Tg.Mureș.

3.5. Echiparea edilitară

În zona studiată există deja rețele de canalizare pluvială, rețele care au fost realizate în etapa I și II, conform PUD-urilor anterioare de str Serafin Duicu colț cu str.Voinicenilor în condițiile planului urbanistic de detaliu prezentat. Pe str. Voinicenilor există rețele de apă potabilă, energie electrică și gaze naturale. Energie electrică este asigurată din rețeaua electrică stradală ce alimentează locuințele învecinate, la fel telefon și gaze naturale.

4. PROPUNERI:

4.1. Elemente de temă

Principalii investitori din zonă sunt persoane fizice, care au fost de comun acord cu prevederea următoarelor obiective:

Locuințele de tip izolat cu sau fără spații pt prestări servicii la parter și dotări pe lotul 1A cu regim de înălțime P+E+M s-a solicitat în mod expres amplasarea noilor locuințe și dotări mai retrase față de strada nou propusă, pentru a asigura confortul, profilul străzii noi propuse este de 6,00m cu trotuare de 1,50m retragerea fiind de 2,50m iar pt. lotul 2A de 3,50m

Tot locuința de tip izolat se propune pe lotul 2A cu regim de înălțime P+M. Lotul 3A va rămâne ca grădină pt lotul 4A unde există o locuință individuală cu cuplată cu cea de pe lotul 5A și aceasta având regimul de înălțime P+M.

Beneficiarul lotului 2A obiectul etapei I a acestui PUD modificat solicită o retragere de 3,55 m lateral stânga față de limita lotului 3A și 1,00 față de limita laterala dreapta față de lotul 1A.

4.2. Descrierea soluției

Terenul studiat este în proprietatea unor persoane fizice, are suprafață de 1180mp, formată din 4 parcele, cu suprafețe variabile de la 650mp parcela 1A, apoi parcela 2A cu suprafața de 294mp, ultimele două parcele 3A și 4A de câte 234,00mp fiecare.

Acest lucru precum și modul de organizare al incintelor preconizate de către beneficiar, a determinat funcțiunile și modul de amplasare a construcțiilor propuse în cadrul terenului studiat.

Se propun amplasarea noilor construcții respectând limitele de proprietate și vecinătate și se vor amplasa mai retrase față de strada propusă, rezultând construcții de tip izolat, cu aliniament retras variabil între 2,50-3,50m.

Aspectul acestei construcții se va proiecta și realiza astfel încât să se încadreze în arhitectura constr. învecinate particularizând unele elemente care să le diferențieze cum ar fi garajele dispuse lateral, terasele acoperite dispuse lateral sau spre incinta interioară.

4.3. Organizarea circulației

Se propune modernizarea străzii existente și menținute str. Serafin Duicu precum și realizarea a 2 benzi de circulație pe tot prospectul străzii Voinicenilor, realizarea unei benzi suplimentare pentru preselecție sau parcare în locul rigolelor, ce vor fi preluate de canalizarea pluvială propusă, inclusiv trotuare de acces pietonale de cca.3,0m lățime. Accesese în incinte se vor asigura separat pentru fiecare lot.

De asemenea este necesară modernizarea și asigurarea profilului intersecției între drumul nou propus str. Serafin Duicu și str. Voinicenilor, acestea fiind o posibilă stradă în viitor nu prea îndepărtat cu sau fără legături cu străzile propuse în PUZ-Unirii.

4.4. Regim juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic al terenurilor consemnat în planșa nr.2, 5 a proiectului, respectă proprietate privată a deținătorilor de teren și nu necesită transferuri în circulația terenurilor.

4.5. Regim de aliniere

Aliniamentele propuse sunt marcate în planșa de reglementări și propuneri respectiv planșa nr.3 prezentată.

Aliniamentul obligatoriu pt imprejmuiți sau pentru realizarea unor parcaje este limita de proprietate a fiecărui teren și domeniul public, iar aliniamentul propus este determinat de solicitarea retragerii locuințelor la minimum 2,5m, respectiv 3,5m față de limita trotuarului spre str Serafin Duicu

4.6. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime a fost determinat de funcție și densitatea construcțiilor

Se propune realizarea construcțiilor având parter, etaj și mansardă cu sau fără spații libere la parter str. Voinicenilor și parter și mansarda pt locuințele individuale cuplate sau individuale.

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de max +8,00-11,00 față de cota +0,00.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Indici recomandați în lucrare pt locuințele individuale, pentru o utilizare bună a terenului sunt:

Locuința individuală Lot2A(P+M)

POT=25-26%
CUT=0,50-0,52

Locuința individuală cu sau fără dotări la parter

Lot1A (P+E+M)

POT=26%
CUT=0,70-0,78

4.8. Plantații

Zonele neocupate de construcții vor fi cultivate sau plantate cu pomi, arbuști sau spații plantate.

Se mai prevăd plantații de aliniament pentru delimitarea proprietăților sau pentru obturarea vederii spre vecini, sau anexele acestora.

4.9. Echiparea edilitară

Se propune racordarea noilor investiții la rețele de apă, canal, energie electrică și gaze naturale existente în zonă sau care au fost prelungite din str Voinicenilor. Soluționarea acestora probleme vor face obiectul studiilor de specialitate fiecărui fel de investiție.

4.10. Bilanțul teritorial

Zona studiată în suprafață totală de 0,181 ha este compusă din:

	Zone funcționale	Suprafața (ha)	%
1	Zonă dotări și servicii	0,015	8,29
2	Zona de locuit	0,030	16,57
3	Zone verzi	0,095	52,48
4	Circulații	0,041	22,66
5	Ape	-	-
	TOTAL ZONA STUDIATĂ	0,181	100

Se constată că funcția dominantă a zonei este cea de locuit.

Proiectantul SUSTINE varianta propusă.

Concluzii

În vederea satisfacerii nevoilor actuale de construire a unor noi locuințe, dar și de asigurare de noi locuri de muncă, consider că soluția propusă, nu contravine prevederilor generale de urbanism și se încadrează ca funcțiune și rezolvare în prevederile PUG-ului și PUZ Unirii respectiv circulației majore a municipiului, dar și a zonificării funcționale.

Prin natura funcțiilor preconizate de către proprietarii terenurilor – aceea de locuințe – va crește calitatea locuirii și indicatorii generali se vor îmbunătăți

Intocmit:
arh HEIM V.