

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRUDUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

◆ Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal-Introducere in intravilan si stabilire zona functionala pentru construire locuinta unifamiliala str.Remetea f.n. Tg.Mureş

◆ Proiectant: SC ARA ARCHITECTS SRL-Târgu - Mureş
Bdul 1 Decembrie 1918 nr.45/19

◆ Beneficiar: CHEBUŢ GELU MIRCEA
Tg.Mureş, Bdul 1848 bl.11A, ap.21

◆ 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 detaliază o porțiune aferentă străzii Remetea 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. Terenul fiind situat în extravilanul municipiului Târgu-Mureş, iar conform Planului Urbanistic General se află situat între subzonele LV1 - *subzona locuințelor*

individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slabi construiți, în condiții de densitate redusă și LV2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre est și vest locuințe individuale, cu grădini cultivate și slab construite, spre sud loturi aferente frontului străzii Remetea, iar spre nord terenuri agricole.

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

Circulația carosabilă generală este asigurată de str.Remetea din care se dezvoltă accesul în zona lotului studiat.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzii Remetea.

Circulația locală se va rezolva prin creerea unui acces semicarosabil de deservire din str.Remetea, în spațiul propus.

Prin PUZ se propune introducerea în intravilan a lotului pentru zona LV1:

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

Pe terenul luat în studiu există un număr de 1 parcelă.

Parcelele cuprinse în zonă sunt proprietăți particulare.

În zona de amplasament sunt rețele tehnico-edilitare stradale, condițiile de racordare urmând să se stabilească de comun acord cu deținătorii acestora, exceptând cele de canalizare menajeră, pentru aceste ape propunându-se un sistem individual de canalizare, într-o primă etapă, până la extinderea rețelelor de canalizare menajeră din zonele învecinate.

Baza topografică sc.1:1000 s-a obținut de la 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 vecinătățile acestei zone, 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 mobilează zonele învecinate, condiții ce pot fi extinse și pentru zona studiată în funcție de unitatea teritorială de referință propusă.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat la sud de strada Remetea, spre nord terenuri aparținând Romsilva, la est și vest de alte loturi particulare.

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

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 (strada Remetea).

Teritoriul studiat are o suprafață de 21.887,50 mp. din care 6500 mp. sunt proprietatea beneficiarului, domeniul public 2962 mp, drum de câmp 250 mp. Prin PUZ se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de 1300 mp.

3.2. Analiza geotehnică

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

Nivelul hidrostatic este variabil cantonat la cca 3,5 m, apa nefiind agresivă față de betoane, stratificația generală a zonei fiind alcătuită astfel:

- ◆ strat vegetal
- ◆ praf nisipos cafeniu deschis
- ◆ praf nisipos galben
- ◆ nisip fin prafos galben.

Zona din care face parte amplasamentul se găsește în amonte de bazinul hidrografic al paraului Besa, care traversează perimetrul dinspre nord spre direcția sud 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 perpendicular pe str.Remetea.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt determinate de situarea terenului studiat, aferent str.Remetea cu un prospect foarte larg la o cotă superioară în raport cu cea a străzii.

În acest sens zona participă la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, parcela fiind situată la o cotă superioară în raport cu axul străzii Remetea.

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă este de o intensitate medie spre str.Remetea este o stradă foarte lungă cu profil în curs de modernizare.

Strada Remetea va avea profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale de deservire a locuințelor din zonă, în orice perioadă.

Soluția de principiu a Planului urbanistic zonal a fost de stabilire a tipului de UTR adecvat încadrării terenului studiat, în raport cu solicitarea beneficiarului pentru construirea unei locuințe individuale.

3.5. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, în curs de modernizare: pe strada Remetea există rețele de alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale. Canalizarea în prima etapă se va rezolva în sistem individual, urmînd ca gestionarul de rețele să extindă funcționarea canalizării menajere și în cazul amplasamentului studiat.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării locuinței individuale la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele care să conserve și să îmbunătățească regimul de constructibilitate și posibilitățile de mobilare ale zonei. Avînd accesul asigurat, parcela se propune a fi mobilată cu o locuință individuală. Pentru încadrarea parcelei într-o unitate teritorială de referință se propune LV1.

În zonă parcelarea s-a constituit spontan pe baza liberei circulații a terenurilor, regimul constructibilității parcelelor impunînd, în funcție de necesități, 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 unei parcele cu o clădire D+P+M aceasta fiind o locuință individuală dublă pentru două familii.

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 lung și sinuos al străzii Remetea, s-a ales varianta creării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelei.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 90% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice, 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. Regimul de construibilitate stabilit prin PUZ propune o retragere de 20 m față de ax strada Remetea.

Date fiind elementele definiției 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 cornișă propusă de 6,0 m, pentru funcțiunea de locuire se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente

aferente zonei 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 Remetea și de un POT limitat la 20%.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 20% și cu un CUT de 0,60, 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 grădini și plantații, prin plantațiile și spațiile verzi propuse pe parcelă urmărindu-se conservarea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUZ ample zone plantate pe parcelă la limita vecinătăților și în zonele cu sistematizare verticală a terenului.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirea va beneficia de racorduri și bransamente individuale de canalizare și alimentare cu apă din str.Remetea. Până la punerea în funcțiune a sistemului de canalizare menajeră din str.Remetea, canalizarea va funcționa în sistem individual. 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 Remetea, realizate conform prescripțiilor tehnice al 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	--	--	300,00	4,62
2.	Spații verzi amenajate	--	--	660,00	10,15
3.	Spații pietonale	--	--	25,00	0,38
4.	Circulații carosabile, parcaje	--	--	50,00	0,77
5.	Alte zone teren neconstruit	6500	100,00	5465,00	84,08
6.	TOTAL GENERAL	6500,00	100,00	6500,00	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

S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.
TÂRGU-MURES

PLAN URBANISTIC ZONAL
STRADA REMETEA F.N.
TG.MURES

REGULAMENT AFERENT PUZ

LVz Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1 situate pe versanți slabi construiți

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI:

Zona este inclusă în zona LV aferentă Planului Urbanistic General.

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV1z - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate redusă;

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

LV1z - se admite funcțiunea de locuire.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV1z locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- ◆ nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slabi construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- ◆ regimul de construire va fi numai izolat;
- ◆ se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- ◆ lungimea maximă a laturilor clădirii în plan nu va depăși **15,0 m**;
- ◆ raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiate de **1,0**;
- ◆ înălțimea maximă recomandată este P+1;
- ◆ se va asigura un procent de acoperire a suprafeței cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;

- ◆ plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV1z - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

LV1z se interzic următoarele utilizări:

- ◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200** mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- ◆ activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- ◆ creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- ◆ depozitarea en-gros;
- ◆ depozitări de materiale refolosibile;
- ◆ platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- ◆ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ◆ activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- ◆ autobaze și stații de întreținere auto
- ◆ lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ◆ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

LV1z parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 m (**225 mp**) și de limitarea mineralizării cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuință încă circa **80 mp.** pentru garaj, trotuare de gardă, acces, curte pavată);

- ◆ parcela are suprafața minimă de **800 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**;
- ◆ adâncimea parcelei este egală cu lățimea;
- ◆ parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV1z - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4,0 metri**.

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LV1z - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0 metri**;

- ◆ se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LV1z - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0 metri**;

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

LV1z- distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6,0** metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV1z - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3,0** metri lățime

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV1z - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV1z înălțimea maximă admisibilă la cornișă **7,0** m (P+1);

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV1z - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

LV1z toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- ◆ se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- ◆ pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV1z - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- în zonele de versanși se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

LV1z - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** și minim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,30 m** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LV1z - POT_{maxim} = **20%**

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LV1z - pentru înălțimi P	CUT _{maxim} = 0,3
- pentru înălțimi P+1	CUT _{maxim} = 0,6