

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

Prezenta lucrare a fost comandată la recomandarea Primăriei municipiului Tg-Mureș, care a solicitat-o în vederea asigurării cadrului legal de eliberare a certificatului de urbanism și autorizația de construcție pentru două locuințe individuale, cu regimul de înălțime parter, etaj și mansardă pe terenuri proprietate privată.

1. DATE GENERALE

1.1. Elemente de de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic de Detaliu pt zonă de locuințe unifamiliale
individuale P+E+M,
Faza de proiectare : PUD
Amplasament: Municipiului Tg-Mureș str. Agricultorilor nr. 34, județul
Mureș teren fîneață intravilan și drum de acces intravilan
(privat)
Beneficiar : Primăria Municipiului Tg-Mureș și
Proprietarii terenurilor Veress Attila și soția Veress Izabella
Proiectant: SC HEIM PROFIREC SRL

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea a fost comandată de către beneficiarii terenurilor din zona studiată în vederea stabilirii condițiilor de amplasare a două construcții pentru locuințe individuale și dotări.

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.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat în suprafață de 0,2860 ha este situat în extravilanul municipiului Tg-Mureș, este situat perpendicular pe drumul de acces existent la limita sudică a terenurilor.

Zona studiată este situată în extravilanul stabilit în 2001, iar în PUG-ul în curs de elaborare este prevăzută pentru dezvoltarea prin lotizarea unor terenuri pt. care în PUD-ul în curs de elaborare se va propune noul traseu al străzii de categoria IV-a de 6,00m lățime și trotuare de 1,00m.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

În Planul Urbanistic General al municipiului Tg-Mureș, se va propune dezvoltarea zonei analizate în etapa de perspectivă. Având în vedere proprietatea terenurilor, forma și amplasamentul terenurilor dar mai ales solicitările de amplasare a unor locuințe individuale cu regim de înălțime P+E+M de către beneficiarii terenurilor, reglementarea dezideratului de a construi se rezolvă prin propunerile elaborate ale prezentei documentații.

Zona studiată este situată în intravilanul stabilit în 1991, iar în PUG-ul avizat și aprobat este prevăzută pentru menținerea și dezvoltarea prin lotizarea unor terenuri pt. care în PUZ-ul Unirii elaborat și aprobat se vor propune noi trasee de străzi de categoria III-a de 7,00m lățime și trotuare de 1,50m, care traversează terenurile proprietate privată, acest traseu s-a prevăzut ca zonă de restricție pt construcții.

3. Situația existentă

Terenul studiat în suprafață de 0,2820 ha este teren în pantă de cca. 1%, și este situat în zona nordică cu front la strada Agricultorilor.

3.1. Regimul juridic

Din suprafața studiată de 0,2820 ha (100,00%), sunt terenuri particulare 0,2654 ha și 0,1660ha terenuri aparținând domeniului privat al statului (domeniu public), respectiv jumătate prospect str. Agricultorilor și trotuarul aferent.

Cei trei proprietari sunt:

- Curta Ovidiu Dan și Curta Claudia Cristina, parcela 1 conform CF nr 96623/N Tg-Mureș cu nr. top 5450/3/3/1/2/2/1 în suprafață de 1130mp cu nr cad.4533 fîneață intravilan
- Veress Attila și soția Veress Izabella, parcela 2 conform CF nr 96624/N Tg-Mureș cu nr. top 5450/3/3/1/2/2/2 în suprafață de 565mp cu nr cad.4534 fîneață intravilan
- Veress Attila și soția Veress Izabella parcela 3 conform CF nr 96625/N Tg-Mureș cu nr. top 5450/3/3/1/2/2/3 în suprafață de 566mp cu nr cad.4535 fîneață intravilan.
- Drum de acces parcela 4 conform CF nr 96626/N Tg-Mureș cu nr. top 5450/3/3/1/2/2/4 în suprafață de 393mp cu nr cad.4536 în cotă parte.

Defalcarea pe proprietari este consemnată în planșa nr. 4.

3.2. Analiza geotehnică

Terenul studiat este situat în zona nordică municipiului Tg-Mureș str. Agricultorilor .

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

Se va întocmi un studiu geo pentru fiecare imobil în parte.

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

Zona este de intensitate seismică de gradul 7.

3.3. Analiza fondului construit existent

În imediată vecinătate pe traseul străzii Agricultorilor pe ambele fronturi există construcții cu regim de înălțime parter și parter + etaj (parter + mansardă).

3.4. Căi de comunicații

Accesul spre zona studiată se face din str Agricultorilor cu lățime variabile 6,5-7,0m fără trotuare. În capătul sudic al loturilor, adiacent drumului comunal, există un canal pluvial în șanț deschis de cca. 3-4m lățime cu adâncime variabilă de 0,50-0,75m, care de curînd a fost desființat și a devenit trotuar.

3.5. Echiparea edilitară

În zona studiată nu există rețele de apă, canalizare pluvială și menajeră, rețele ce vor trebui realizate în etapa de perspectivă din str. Agricultorilor Tg-Mureș în condițiile planului urbanistic general în subzona UTR9. Energia electrică este asigurată din rețeaua electrică stradală ce alimentează construcția din str. Agricultorilor, 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 :

- locuințe de tip izolat cu regim de înălțime P+E+M.

S-a solicitat în mod expres amplasarea noilor locuințe la limita cu traseul străzii noi propuse de 4 m lățime (drum privat) pt a putea respecta distanța de 3,00m spre vecin stânga, str. Agricultorilor nr 32.

Aliniamentele propuse sunt la limita proprietății private și drumul de acces propus. Aliniamentul spre str. Agricultorilor a locuinței propuse pe parcela 3 se propune între 16,00 respectiv 22,00m față de axul străzii.

4.2. Descrierea soluției

Terenul studiat este în proprietatea unor persoane fizice, cu suprafața de 2654,00mp, e formată din 4 parcele, din care una de 1130,00mp parcela 1, parcela 2: 565mp, parcela 3: de de 566mp cu lățimi și adâncimi variabile și parcela 4 de 393mp drum acces .

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 propune amplasarea noilor construcții respectând limitele de proprietate și vecinătate și se vor amplasa mai retrase față de strada Agricultărilor, rezultând construcții de tip izolat, cu aliniament retras determinat de necesitatea dezvoltării străzii, eliminarea poluării posibile generate de traficul în creștere și dezvoltare pt lotul 3 și la limita cu str nouă propusă.

Pentru solicitantii prezenului PUD obiectivele de primă urgență sunt:

Unul din proprietarii celor 4 loturi respectiv lotului 2 și 3 în suprafață de 565 respectiv mp dorește realizarea locuinței într-o primă etapă pe lotul 3, iar pentru lotul 2, fiind tren propus spre vânzare tot pentru amplasarea de locuințe individuale, se va executa în etapa de perspectivă.

4.3. Organizarea circulației

Accesul spre zona studiată se face din str. Agricultorilor între nr. 32 și 36 cu o lățime de cca 6,00-7,00m, ce asigură legătura cu rețeaua de străzi a localității. Este necesară realizarea unei noi străzi de 4,00m lățime, drum privat cu o supralărgire pt 2 mașini, respectiv realizarea unei posibilități de întoarcerea mașinilor la limita lotului 1 și 2 în continuarea lotului 4 drum de acces.

4.4. Regim juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic al terenurilor consemnat în planșa nr.1 și 4 a proiectului, respectă proprietate privată a deținătorilor de teren și nu necesită transferuri în circulația terenurilor din proprietate privată în proprietatea primăriei, domeniul public în suprafața de 166mp ne fiind afectați de accesul la drumul privat.

4.5. Regim de aliniere

Aliniamentele propuse sunt marcate în planșa de reglementări și propuneri respectiv planșa nr.2 și 5 prezentate.

Aliniamentul obligatoriu pt imprejmuiți sau pt realizarea unor parcaje este limita de proprietate a fiecărui teren și domeniul public, iar aliniamentul propus este determinat pentru locuințele individuale propuse în funcție de solicitările proprietarilor și este pe o parte la cca 7,5-8,5m și pe partea opusă 8,0-10,0m .

4.6. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime a fost determinat de nivelele solicitate de proprietari pt. locuințele individuale.

Se propune realizarea construcțiilor având parter, etaj și mansardă și vor fi determinate de necesitățile funcționale ale beneficiarilor clădirilor.

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi cuprinsă între 8,00-9,50m față de cota terenului amenajat.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Indicii recomandați în lucrare , pentru o utilizare bună a terenului sunt :

$$POT_{max} = 35 \%$$

$$CUT_{max} = 0,9$$

4.8. Plantații

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

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 viitoarele rețele de apă, canal, energie electrică și gaze naturale existente în zonă sau care vor fi prelungite din str. Agricultorilor. Soluționarea acestei probleme vor face obiectul studiilor de specialitate specifice fiecărui fel de investiție .

4.10. Bilanțul teritorial

Zona studiată în suprafață totală de 0,282 ha este compusă din :

zone funcționale	Suprafața (mp)	%
1. zonă locuințe	420	14,89
2. Circulații carosabile, trotuare	800	28,37
3. Zone verzi, curți, grădini	1600	56,74
4. Alte zone libere mal pârâu	-	-
5. Ape	-	-
TOTAL ZONA STUDIATĂ	2820	100.00

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 în etapa de perspectivă, precum și a circulației majore a municipiului, dar și a zonificării funcționale.

Prin natura funcțiilor preconizate de către proprietarii terenurilor- aceea de locuire -va crește calitatea locuirii și indicatorii generali se vor îmbunătăți.