

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

- Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - STUDIU DE AMPLASAMENT CASA DE LOCUIT**
- Amplasament: **Str Voinicenilor fn Tg Mures**
- Beneficiari: **CONTIU CLAUDIU GIGEL SI CONTIU CARMEN LACRAMIOARA**
- Faza de proiectare: **P.U.D.**
- Proiectant general : **S.C. ASPECT S.R.L. – Santana de Mures**
- Proiectant urbanism: **S.C. ARX S.R.L. – Tirgu Mures**
Arh. Bako Lorant
- Data elaborarii: **03.2012**

1.2. Obiectul lucrarii

In studiile precedente de urbanism Planul Urbanistic General si Plan Urbanistic Zonal Unirii s-au stabilit pentru str Voinicenilor Tg Mures posibilitatile de amplasare de case de locuit. Zona are în prezent acest caracter – adica zona cu case de locuit individuale, servicii , mica productie -gospodarii rurale.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se poate considera ca o etapa de detalizare si completare a zonei existente, urmând ca pe masura ce proprietarii de teren detin mijloace financiare (sau viitorii proprietari de teren) sa redefina zona .

Constructia propusa prin acest PUD sunt:

- O casa de locuit cu terenul aferent.
- Parcela cuprinsa în studiu este proprietate particulara.
- Conform avizelor de la furnizori în zona sunt retele tehnico-edilitare stradale.
- Baza topografica sc. 1:500 s-a obtinut de la beneficiar , este intocmita de un topograf autorizat si inregistrata la Oficiul de cadastru

2.INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1.Concluzii din documentatiile deja elaborate.

In cadrul Planului Urbanistic Zonal Unirii conform incadrarii in zona D s-a stabilit pentru aceasta zona UTR L2az locuinte si ca atare se pot amplasa case de locuit P,P+2 cu indici urbanistici , POT max 35%, CUT 0,9

Astfel zona isi pastreaza vocatia de zona rezidentiala predefinita de str Voinicenilor.

Din regulamentul de construire elaborat pentru str Voiniceniilor in aceasta zona rezulta conditiile de rezolvare a volumetriei, învelitorii si al plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiata.

3.SITUATIA EXISTENTA

Teritoriul considerat este delimitat astfel:

- est - str. Voiniceniilor
- sud - casa de locuit cu teren aferent
- nord - casa de locuit cu teren aferent
- vest - teren liber

Pe teren nu exista construit nimic inasa are executate bransamente de apa-canalizare.

Terenul este in panta, cu o zona relativ plana in zona din apropierea aliniamentului si apoi o panta pronuntata ascendenta catre partea posterioara a parcelei.

3.1.Regimul juridic al terenului

Regimul juridic al terenului este specificat în plansa 5 si cuprinde doua categorii – teren proprietate privata ale unor persoane fizice si teren proprietate publica a primariei.

Teritoriul studiat are o suprafata de 1111,60 mp din care 928.88 mp -adica 83,56% este proprietate privata .

3.2.Analiza geotehnica.

Pentru determinarea conditiilor de construire s-a intocmit un studio geo pentru parcela executandu-se un foraj.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zona arata o structura a straturilor relativ uniform configurata astfel de la cota terenului :

- | | |
|------------------------------|--------------|
| - strat vegetal cenusiu: | 0,00 - 0,30m |
| - argila nisipoasa bruna | 0,30 - 1,40m |
| - argila nisipoasa galbena | 1,40 – 2,90m |
| - strat din pietris cu nisip | 2,90 – 3,20m |

Nivelul hidrostatic ; apa freatica apare la 2,60m

Concluziile studiului geo sunt urmatoarele :

-constructia va fi cu structura realizata din materiale normale, respectiv cu fundatii capabile pentru preluarea deformatiilor mici in cazul unor miscari de teren locale $P_{conv} 260k/Pa$. Adancimea fundatiilor va fi de 0,90 m si cota 0,00 se va ridica cu 1,0m . Se vor face umpluturi laterale pentru ridicarea cotei terenului amenajat .

$A_g=0,12g$ $T_c=0,7s$

3.3.Analiza fondului de locuit existent

Microzona de referinta are o parcelare uniforma limitrofa amplasamentului studiat:

- loturi individuale cu deschidere la strada de la 15-25m, cu case existente P+M, P+E in general constructii noi amplasate retrase din aliniament.

Imaginea globala o reprezinta mobilarea fronturilor strazii cu diferite tipuri de cladiri si realizarea dispersata a caselor noi .

Zona studiata este o insertie in frontul construit existent.

3.4.Cai de comunicatie

Circulatia carosabila în zona este asigurata de str. Voinicenilor. Strada este asfaltata, a carei reabilitare a fost executata reabilitata in anul 2011, cu santuri laterale de scurgere a apelor meteoritice si cu pietonal partial amenajat.

Profilul transversal al strazii este variabil de la cca 11,0-13,0m cu un carosabil de 5-6 m iar casele existente sunt amplasate la o distanta variabila fata de limita amprizei strazii. Accesul la teren este asigurat pe un podet existent construit cu ocazia reabilitarii strazii.

3.5.Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe Voinicenilor:

- retea de energie electica aeriana
- retea de gaz
- retea de apa canal

Studiul de echipare a zonei cu utilitati va cuprinde si posibilitatea extinderii retelelor existente si completarea celor ce lipsesc în functie de potentialii consumatori noi si vechi din zona.

4..PROPUNERI

4.1.Elemente de tema

Prevederile studiului propun mobilarea zonei de locuit în sistem de locuinte individuale pe un lot existent, respectiv amplasarea unui imobil de locuit cu o locuinta individuala.

4.2.Descrierea solutiei

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii zonei studiate cu o cladire de locuit izolata prin încercarea de a se subordona parcelarului preexistent (rezultat al circulatiei libere a terenului) dar cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (H.G./ 525/96) privind amplasarea constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul localitatii.

Premiza studiului este implantarea unui imobil de locuit nou care prin functiune si limbaj stilistic sa reflecte perioada si necesitatile contemporane.

Aceasta propunere trebuie sa constituie o insertie naturala din punct de vedere al gabaritelor si logicii amplasamentului pentru întregirea si completarea zonei existente, respectand caracterul traditional al zonei rezultat din evolutia în timp.

Imobilul de locuit este amplasat retras din aliniament, cu respectarea alinierii dictata de cladirile de locuit existente deja in vecinatate.

Amplasarea casei de locuit se face la 13,0m fata de limita de proprietate la strada cu respectarea retragerilor fata de limitele laterale de 3,00m si min. 5,00 fata de limita posterioara.

4.3.Organizarea circulatiei

Circulatia este asigurata din conditiile exeistente, nepropunandu-se modificari ale acceselor existente.

Lotul si casa de locuit au fost astfel propuse incat sa existe posibilitatea amplasarii de parcarî în spatiul construit, locuinta trebuind sa aibe cel putin o posibilitate de parcare în spatiul aferent imobilului.

Circulatia pietonala este prevazuta minimal si este limitata la accese si terase limitrofe cladirilor.

4.4.Regimul juridic, circulatia terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor luate în studiu este în proporție de 83,56% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată - persoane fizice restul fiind constituit din terenuri aparținând domeniului public. Nu se propune schimbarea regimului juridic al terenurilor sau circulației de terenuri.

4.5.Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor se înscrie în cel al clădirilor existente cu conservarea distanțelor minime față de caile de acces într-un ansamblu rezidențial și raportat la amplasamentul clădirilor realizate în conformitate cu clădirile realizate în vecinătate .

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural s-a prevăzut un front la stradă pentru completarea celui existent, pentru întregirea zonei funcționale de parcelare vecine ale terenului.

Raportul între zonele construite și libere sunt similare cu cele din zonele de locuit din vecinătate.

4.6.Regimul de înălțime

Imobilele propuse au regimul de înălțime D+P+E(M). Înălțimea la coama propusă se va încadra în condițiile din RLU aferent PUZ Unirii și PUG Târgu Mureș și anume de maxim 10m și nu depășește înălțimea medie a clădirilor învecinate dar asigură o folosire mai intensă a terenului, economie în executarea clădirilor ..

4.7.Modul de utilizare al terenului Indicii recomandați în lucrare, pentru o utilizare bună terenului sunt cei stabiliți prin RLU aferent PUZ Unirii și anume:

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 0,6 (P+1) și 0,9 (P+2)

Propunerea se înscrie în media existentă în zonă și în propunerile Regulamentului PUZ Unirii.

4.8.Plantatii

Zona face parte din zona intravilană neconstruită a localității Târg Mureș iar plantațiile propuse se va urmări agrementarea cu arboret al clădirilor.

4.9.Echiparea edilitara

Clădirea are asigurate de bransamente pentru alimentarea cu apă și canalizare cu posibilitate de racordare în viitor la rețele centralizate ,alimentare cu energie electrică și gaz, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

S-au obținut și anexat avizele necesare racordării imobilelor la utilitățile zonei. Extinderea de rețele se va face de către beneficiarii locuințelor din zonă prin cooperare cu furnizorii de utilități .

4.10.Bilantul teritorial

4.10.1.Zonificare functionala

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		EXISTENT (cf. PUZ)		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	TERENURI CONSTRUIBILE	928.88	83.56	928.88	83.56

3	CIRCULATII PIETONALE	12.07	1.09	12.07	1.09
4	CIRCULATII CAROSABILE	170.65	15.35	170.65	15.35
	TOTAL ZONA STUDIATA	1111.6	100.00	1111.6	100.00

Din bilant se observa ponderea majoritara a zonei de locuit comparativ cu zona de circulatie aferenta localitatii.

4.10.2. Proprietatea si circulatia terenurilor

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		EXISTENT	
		mp	%
1	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI	928.88	83.56
2	TERENURI PRIVATE	182.72	16.44
	TOTAL ZONA STUDIATA	1111.6	100.00

5. CONCLUZII

Definirea zonelor cu un anumit specific functional în cadrul oraselor reprezinta un proces relativ continuu în istoria urbanismului, acest proces necesitand în timp un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice si de monitorizare.

Pentru localitatea Tg Muresi acest proces este în plina desfasurare, instrumentele tehnice cele mai adecvate constituind din acest punct de vedere studiile preliminare , precum si Planul Urbanistic General.

Propunerile cuprinse in prezenta documentatie PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STUDIU DE AMPLASAMENT CASA DE LOCUIT D+P+M se incadreaza in prevederile PUG Tirgu Mures si PUZ Unirii.

SC ARX SRL TG MURES
arh. Bako Lorant