

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.22/2011
**PUD – Studiu de
amplasament pentru
construire locuință
individuală P+M**

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : **PUD – Studiu de amplasament pentru
construire locuință individuală P+M, str.
Mărului nr. 50 ,Tg.-Mureș**

Faza de proiectare : P.U.D.

Proiectant : S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
RO 6564459
NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana

Data : 2011

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- **Foaie de gardă**
- **Borderou**
- **Memoriu general**
- **Certificat de urbanism**
- **Avize**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. **Date de recunoaștere a documentației**
- 1.2. **Obiectul lucrării**
- 1.3. **Surse de documentare**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. **Evoluția zonei**
- 2.2. **Incadrare in localitate**
- 2.3. **Elemente ale cadrului natural**
- 2.4. **Circulația**
- 2.5. **Ocuparea terenurilor**
- 2.6. **Echiparea edilitară**
- 2.7. **Probleme de mediu**
- 2.8. **Optiuni ale populatiei**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 **Concluzii ale studiilor de fundamentare**
- 3.2. **Prevederi ale PUG**
- 3.3. **Valorificarea cadrului natural**
- 3.4. **Modernizarea circulatiei**
- 3.5. **Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial,indici urbanistici**
- 3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare**
- 3.7. **Protectia mediului**
- 3.8 **Obiective de utilitate publică**

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

ITL –PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII

A1- SITUATIA EXISTENTA

A2- REGLEMENTARI URBANISTICE

A3- REGLEMENTARI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A5- POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.

TG.-MURES

Proiect nr.22/2011

**PUD – Studiu de
amplasament pentru
construire locuință
individuală P+M**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUD – Studiu de amplasament pentru construire casă de locuit P+M, str. Mărului nr. 50**

Tg.-Mureș

Beneficiar: Oprea Rafila; Oprea Vasile, str. Cutezanței nr.11 ap. 21

Proiectant urbanism: S.C. **TEKTURA** S.R.L.

Data elaborării :Trim.1, 2012

1.2. Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei–program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor Oprea Rafila și Oprea Vasile în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele în suprafață de 1900,0 mp cu o locuință unifamilială și o anexă. Terenul se află în intravilanul municipiului Tg.-Mureș și aparține beneficiarilor.

Terenul este situat în zona C-UTR LV2z subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, sud și vest parcele proprietate privată iar la nord-est strada Mărului.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea parcelei cu o casă de locuit cu P+M nivele și a unei anexe (bucătărie de vară). Accesul auto și pietonal la clădirile propuse este asigurat din strada existentă care va avea gabaritul stabilit prin PUZ Ansamblu Rezidențial Unirii.

În același timp propunerea prezentată detaliază încă o etapă intermediară în rezolvarea planului de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic Zonal, anterior, în scopul reglementării posibilităților de acces și mobilare pentru parcela studiată.

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

–casă de locuit cu P+M niveluri, spații pentru parcare, împrejmuire, accese carosabile și pietonale, amenajări spații verzi.

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelelor existente cu construcțiile de mai sus. Se va rezolva de asemenea și împrejmuirea parcelei, racordarea și branșarea construcțiilor propuse la principalele utilități tehnico-edilitare existente în zonă.

1.3. Surse de documentare

În elaborarea PUD-ului s-au analizat date și informații culese din următoarele surse: Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUZ ZONA REZIDENTIALĂ CARTIER UNIRII proiect întocmit de SC Proiect SRL, PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonă. În elaborarea PUD-ului s-au analizat date și informații culese din următoarele surse: Bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mureș, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:5000; 1:1000, Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.-Mureș aflat în vigoare la data întocmirii documentației, Planul Urbanistic Zonal Unirii aprobat anterior pentru zona în cauză.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în zona de nord, zonă închegată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, zona Unirii, strada Mărului nr. 50.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren liber cu folosința actuală de teren agricol.

Microzona de referință are o parcelare inițială relativ regulată ca formă și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate perpendicular pe traseul drumului existent.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren mediu construit (cladiri de locuit, grădini, terenuri împrejmuite).

2.2. Incadrare în localitate

Terenul studiat este delimitat spre nord, sud și vest de parcele proprietate privată iar la est de strada Mărului.

Întreaga zonă este denivelată cu precădere partea posterioară, având panta pe direcția nord vest spre sud est.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul luat în studiu se află în partea nordică a orașului, în cartierul Unirii al Municipiului Tg.-Mureș într-o zonă colinară cu altitudini de 250-500m, caracterizat prin pante prelungi, având înclinări de la 5 până la 30 de grade deseori abrupte

datorită alunecărilor vechi de teren. Pe plan local situl este situat în zona marginală a terasei de luncă a pârâului, în apropierea liniei de contact a luncii cu fruntea terasei superioare. Relieful prezintă o morfologie denivelată, la poalele dealurilor ce mărginesc câmpia de luncă a pârâului, cu expunere sud estică. risc geologic mediu stabilit în urma studiului geotehnic.

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament s-a efectuat un foraj, rezultând următoarea stratificație locală.

Foraj F.1

0,00 – 0,30 m sol vegetal

0,30 – 1,90 m praf nisipos argilos negru, stare plastic mediu vârtos

1,90 – 3,50 m argilă prăfoasă nisipoasă galbenă, stare plastic mediu vârtos

3,50 – 3,70 m nisip fin prăfos galben, stare îndesată

3,70 – 4,50 m pietriș cu nisip, rar bolovăniș, stare îndesată

Pânză de apă subterană în zonă se află la intervalul de adâncime de -3,00; -10,00 m, în perioadele cu precipitații abundente nivelul hidrostatic fiind variabil.

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zonă este moderată, adaptată zonei rezidențiale pe care o deservește. Amplasamentul este situat pe strada Mărului, ce face parte din trama stradală a zonei, pentru care prin PUZ Unirii s-a stabilit un gabarit de 10,00 m, planul urbanistic de detaliu prin propunerea sa va asigura respectarea acestuia. Pentru viabilizarea parcelei este necesară crearea unui acces carosabil cu gabarit adecvat.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces care să deservească parcela propusă a fi mobilată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100 % proprietate privată, delimitat de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public ce constituie calea de acces –cu statutul de drum public.

Suprafața terenului luat în studiu este de 1900,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară redusă. În prima etapă alimentarea cu apă și canalizare vor fi rezolvate în sistem individual prin puț forat și minisatție de epurare biologică. Alimentarea cu energie electrică se va rezolva

prin bransament la rețeaua existentă în zonă.

Studiul de ansamblu pentru echiparea zonei cu utilități cuprinde posibilitatea extinderii rețelelor din zonele adiacente și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă, urmărindu-se în timp realizarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare în funcție de strategia de dezvoltare a municipiului Tg.-Mures.

2.7. Probleme de mediu

Conform studiului geotehnic amplasamentul se află pe un teren stabil cu risc geologic redus, apa freatica nu este agresiva fata de betoane și se află la un nivel suficient de coborât pentru a nu afecta clădirea.

Clădirea ce reprezintă locuința unifamilială se poziționează la 21 m față de axul drumului și la un metru față de limita de proprietate a vecinului din partea de nord est (cu acordul lui). Anexa de grădină se amplasează la 16,3 m față de axul drumului și paralel cu limita de proprietate sud vestică. Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea locuinței la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat ce va fi realizat în zona prin extinderea rețelelor existente în zone adiacente. In același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

2.8. Opțiuni ale populației

Mobilarea parcelei cu o locuință și o anexă sunt obiective ce se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute pe parcursul derulării documentației de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul municipiului Tg.-Mureș prin PUG si alte studii anterioare prezentei documentații pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de locuire ca funcțiune predominantă, prevederi în care se înscrie programul beneficiarului.

3.2. Prevederi ale PUG

In cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației, și a studiilor succesive acestuia (PUZ Ansamblul rezidențial Unirii) s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se păstrează prevederea PUG și reglementările PUZului anterior Ansamblu Rezidențial Unirii cu derogarea

distanței dintre construcția propusă și limita laterală de proprietate (la 1 metru cu acordul vecinilor) și a distanței de amplasare a construcției în raport cu aliniamentul stradal, la 16m în cazul casei și respectiv 11,3 m pentru anexa de grădină .

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relaționarea construcțiilor propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT) reduși contribuie la înscrierea tipului de abordare urbanistică în principiile dezvoltării durabile fără solicitarea excesivă a resurselor existente. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă factori de risc.

3.4. Modernizarea circulației

Studiile precedente de urbanism stabilesc gabaritul strazii Mărului în raport cu zona construibilă a parcelei studiate, prevederi pe care planul urbanistic de detaliu le respectă, se propune o retragere a imprejmuirii la 5,0 m în raport cu axul stradal. Garajul și un spațiu de parcare se vor rezolva în interiorul parcelei studiate.

3.5. Zonificarea funcțională-reglementări , bilanț teritorial, indici urbanistici

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU, terenul fiind valoros și studiul geologic evidențind că este o zonă suficient de stabilă din punct de vedere geomorfologic, s-a propus stabilirea suprafeței clădirilor nou construite, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin studiile precedente de urbanism (PUG, PUZ).

Din punct de vedere al ocupării și folosirii terenului cu un POT de max. 15 % și cu un CUT de 0,3, cladirile se înscriu optim în raport cu specificul programelor propuse și cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

Bilanț teritorial

Teritoriul aferent	Existent	Existent	Propus	Propus
	mp.	%	mp.	%
Locuință și funcțiuni complementare	--	--	285	15,0
Spații verzi amenajate	--	--	200	10,0
Circulație carosabilă	--	--	67	3,5
Circulație pietonală	--	--	48	2,5
Alte suprafețe, teren neconstruit	1900,0	100,0	1310	69
Suprafață parcelă studiată	1900,0	100,0	1900,00	100,0

Regimul de aliniere

Intrucât strada Mărului, actual drum de exploatare era prevăzut ca drum public de circulație cu gabarit corespunzător în PUZ Unirii, proprietarul va ceda terenul adiacent căii de circulație Domeniului Public. Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva ambianța preponderent naturală, s-a conservat un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constantă reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă, pentru funcțiunea de locuință, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente și asigură o folosire rațională a terenului lăsând loc posibilității mascării prin vegetație a zonei construite pentru menținerea imaginii generale de spațiu plantat și a unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT limitat la 15%.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona există rețea electrică și de gaze naturale care se vor extinde asigurând posibilitățile de branșare pentru consum. Amplasamentul se situează în aliniamentul străzii Mărului, existând posibilitatea ca în viitor parcela să fie echipată, prin branșamente și racorduri la restul utilităților care lipsesc (alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaz, alimentare cu electricitate). Pentru toate aceste prevederi gestionarii de rețele urmează să stabilească condițiile de extindere în corelație cu programul de dezvoltare al zonei.

În această etapă intermediară se propune realizarea alimentării cu apă din puț forat iar colectarea apelor menajere se va face în recipiente speciale, propunându-se stații de epurare biologică.

Încălzirea se va rezolva în sistem individual prin prevederea unei centrale termice ce va funcționa cu combustibil gazos sau solid.

3.7. Protecția mediului

Zona face parte dintr-un areal cu densități moderate, în care funcțiunea de locuire se integrează treptat.

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei și asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager. De asemenea, se vor respecta indicii de impermeabilizare maximali stabiliți prin Regulamentul aferent PUG, PUZ.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului, acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

Distanțele față de vecini și căile de acces asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea locuinței la rețeaua de echipamente a zonei conservă calitatea apelor freactice, a solului.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Prin propunerea făcută se crează posibilitatea echipării parcelei la rețelele zonale în sistem centralizat și se realizează gabaritul prevăzut în PUZ Unirii pentru strada Mărului.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni adăugate spațiului urbanistic al localităților urbane necesită corelare cu studiile anterioare și o monitorizare atentă a implantării acestora în relație cu funcțiunile existente cu mediul natural și cel construit în scopul dezvoltării armonioase și compatibile.

Intocmit,
arh. Raus Adriana.