

.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.1/2012

PUZ –Reconformare zona trecere
de la UTR G2 „zona cimitirelor” la
UTR L1-zona locuintelor colective
medii si mari in scopul dezvoltarii
unui nou ansamblu rezidential
str. Parangului FN. loc.
Tg.-Mures

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : Reconformare zona trecere de la UTR G2 „zona cimitirelor”
la UTR L1-zona locuintelor colective medii si mari in scopul
dezvoltarii unui nou ansamblu rezidential
str. Parangului FN. loc. Tg.-Mures

Faza de proiectare : P.U.Z.

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 : 03. 2014

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 în 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. Opțiuni ale populației

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 circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională-reglementări ,bilanț teritorial,indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENAȚE

ITL –PLAN DE INCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII

UTR 1-UTR EXISTENT

UTR 2-UTR PROPUȘ

A1- SITUAȚIA EXISTENTĂ

A2- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A3- REGLEMENTĂRI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A5- POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ-V1

- A5/1-POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA-V1(etapa C. Sighisoarei 4 benzi)**
- A6- POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA-V2**
- A6/1-POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA-V2(etapa C. Sighisoarei 4 benzi)**
- A7- SECTIUNE CARACTERISTICA A-A-SITUATIA EXISTENTA**
- A8- SECTIUNE CARACTERISTICA B-B-SITUATIA EXISTENTA**
- A9- SECTIUNE CARACTERISTICA A-A-SITUATIA PROPUSA**
- A9/1-SECTIUNE CARACTERISTICA A-A-SITUATIA PROPUSA (etapa C. Sighisoarei 4 benzi)**
- A10- SECTIUNE CARACTERISTICA B-B-SITUATIA PROPUSA**
- A11- INSORIRE VARIANTA 1-IARNA**
- A12- INSORIRE VARIANTA 1-PRIMAVARA**
- A13- INSORIRE VARIANTA 1- VARA**
- A14- INSORIRE VARIANTA 2-IARNA**
- A15- INSORIRE VARIANTA 2-PRIMAVARA**
- A16- INSORIRE VARIANTA 2- VARA**
- A17- ANALIZA SECVENTIALA-EXISTENT**
- A18- PERSPECTIVE SITUATIA PROPUSA**
- A19- FATADE SITUATIA PROPUSA V1**
- A20- FATADE SITUATIA PROPUSA V2**

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.1/2012

PUZ –Reconformare zona
trecere de la UTR G2 „zona
cimitirelor” la UTR L1-zona
locuintelor colective medii si
mari in scopul dezvoltarii unui
nou ansamblu rezidential
str. Parangului FN. loc.
Tg.-Mures

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Reconformare zona trecere de la UTR G2 „zona cimitirelor” la UTR L1-zona locuintelor colective medii si mari in scopul dezvoltarii unui nou ansamblu rezidential
str. Parangului fn. loc. Tg.-Mures

Beneficiar: STEFAN EUGEN

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

Data elaborarii Trim.IV.2012

1.2. Obiectul lucrării

In urma stabilirii temei–program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarului Stefan Eugen în vederea derularii studiilor preliminare de urbanism.

Prin acest P.U.Z. se propune:

-Reconformare zona trecere de la UTR G2 „zona cimitirelor” la UTR L1-zona locuintelor colective medii si mari in scopul dezvoltarii unui nou ansamblu rezidential str. Parangului fn. loc. Tg.-Mures.

1.3. Surse de documentare

In elaborarea PUZ-lui s-au analizat date si informatii culese din urmatoarele surse:

Bazele topografice ale localitatii, actualizarea lor cu date si elemente culese pe teren sc. 1 : 5000; 1 : 1000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în intravilanul municipiului Tg.-Mures ,adiacent strazii Parangului si Căii Sighisoarei, zona pentru care PUG Tg.Mures in vigoare prevede UTR G2-zona cimitirelor si UTR V5 culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt: spre sud Cimitirul Evreiesc Tg.Mures, spre sud-est str. Calea Sighisoarei, spre vest str. Parangului si spre nord ansamblul rezidential 1848 (Dambul Pietros), blocurile nr. 56 si nr. 58.

În studiile precedente de urbanism (PUG Tg.-Mures) s-au stabilit pentru această zonă UTR-urile enumerate mai sus. Avand in vedere ca terenul studiat are potential de dezvoltare si nu este ocupat de zona de cimitir sau in totalitate de culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, documentatia propune reconformarea acesteia pentru inscrierea in functiunea dominanta a zonei invecinate si anume locuinte colective si functiuni complementare, compatibile acestora (dotari).

Proiectul se inscrie in urmatoarele prevederi ale regulamentului de construire aferent PUG Tg.-Mures in vigoare la data intocmirii documentatiei: „pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
- ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale”.

Circulatia carosabila generala a zonei este asigurata de strada Calea Sighisoarei care nu are conexiuni directe cu amplasamentul datorita specificitatii sale de artera de circulatie rapida. Accesul pe lotul luat in studiu se va face din str.Parangului conform planului de

situatie.

Intreaga zonă este usor denivelată, pe direcția nord-est sud-vest denivelarea mai accentuată fiind situată pe jumătatea vestica a amplasamentului.

2.2. **Incastrare in localitate**

Pentru terenul luat in studiu, in cadrul Planului Urbanistic General in vigoare, s-a stabilit un caracter de teren intravilan.

In urma dezbaterei publice din data de 26.07.2013 beneficiarul a decis modificarea temei in acord si cu ultimele prevederi ale legislatiei in vigoare asa incat studiul se deruleaza pe o singura parcela in suprafata de 2505,0 mp unde se propune constructia unui singur bloc.

Planul Urbanistic Zonal propune mobilarea terenului cu o suprafata totala de 2505,0 mp, cu un bloc de locuinte , ce va avea regimul de inaltime P+3 cu duplexuri la ultimul nivel.

Terenul studiat impreuna cu caile publice de acces are o suprafata de cca. 6400,0 mp si este delimitat la sud- est de Calea Sighisoarei iar la sud-vest de cimitirul evreiesc. Pe celelalte laturi de str. Parangului ce se prelungeste pana in zona amplasamentului unde deserveste accesul la o grupare de garaje si de ansamblul rezidential 1848. (doua blocuri de locuit)

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

Relieful prin diversitatea formelor sale conditioneaza in mod diferit procesele de eroziune, care au influentat conturarea perimetrelor localitatilor in teritoriu.

Din punct de vedere hidrologic teritoriul din care face parte zona studiata se situeaza pe foaia Mures, zona nord-estica, partea centrala a unitatii morfologice a depresiunii Transilvaniei pe subunitatea Dealurilor Muresului, pe malul stang al paraului Poklos (Sarvary), curs mediu.

Condițiile de clima sunt specifice zonei de deal.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic si au fost efectuat un foraj in zona de amplasare a viitoarei constructii, stabilindu-se nivelul hidrostatic al apelor subterane.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului geotehnic zonal întocmit, arată o structură a straturilor configurată astfel:

F1

0,00-0,30 m – umplutura pamantoasa cu pietris

0,30-1,80 m – praf nisipos cafeniu inchis negricios, cu pietris rar mic, stare plastic ridicat, consistent

1,80-2,90 m – argila prafoasa galbena cafenie, stare plastic, consistent

2,90-3,60 m – praf argilos galben cenusiu, slab marnos, stare plastic ridicat, vartos

3,60-6,00 m – praf mult argilos, galben, stare plastic ridicat consistent

Această analiză amplasează porțiunea studiată în - zona constructibilă cu risc geologic redus.

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane.

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zonă este de intensitate medie. Strada Calea Sighisoarei este o strada modernizata cu gabarit corespunzator cu rigole si trotuare pe ambele parti. In zona de intravilan a municipiului Tg.-Mures aceasta strada este o artera de legatura intre cartierul T.Vladimirescu si zona de sud (cart.Mureseni).Strada Parangului adiacenta parcelei ce urmeaza sa fie mobilata cu o cladire de locuinte colective este o strada de acces local a cartierului 1848.

2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al parcelei ce face obiectul studiului este în proporție de 100 % alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona strazii Parangului si Caili Sighisoarei precum si in zona ansamblului de locuinte colective cu care se invecineaza amplasamentul.

Regimul juridic al zonei studiate este specificat în planșa 4 și cuprinde – terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice delimitate de alte terenuri publice aferente ansamblului de locuinte colective și terenuri aparținând domeniului public de interes local, alcatuit din reseaua cailor de acces.

Suprafata terenului luat in studiu este de cca. 6400,0 mp.din care parcela studiata 2505,0 mp si se afla situata in intravilanul municipiului Tg-Mures. Pe parcela se afla in prezent construite doua grupari de garaje, neevidentiate in cadastru funciar, fiind cladiri cu caracter provizoriu si care nu apartin proprietarului terenului. Pentru derularea programului investitional este necesara eliberarea amplasamentului in conditiile stabilite de legislatia in vigoare.

2.6. Echiparea edilitară

Zona de studiu beneficiază de o buna echipare tehnico-edilitară . Există in zona rețele de alimentare cu apa si canalizare in sistem separativ , rețele de telefonie, de gaz și electricitate.

Pe parcela studiata se afla trasee de rețele electrice si apa care in vederea eliberarii amplasamentului pentru construirea blocului de locuit vor fi protejate sau deviate, in conformitate cu prevederile gestionarilor acestora stabilite prin avizele de amplasament.

Studiul de echipare a terenului cu utilități cuprinde posibilitatea racordarii noii constructii la rețelele din zona in funcție de strategia de dezvoltare adoptată de gestionarii acestora.

2.7. Probleme de mediu

Terenul studiat se invecineaza la sud -vest cu incinta cimitirului evreiesc. Calea de acces existenta (prelungirea strazii Parangului) functioneaza ca o zona o de protectie sanitara fata de aceasta incinta desi cimitirul reprezinta un areal cu valoare istorica, nefiind functional in prezent.

Calea Sighisoarei, artera cu specific de inel de circulatie in trama stradala a municipiului Tg.-Mures, isi va reduce treptat efectul de poluare asupra terenurilor construite adiacente pe masura definitivarii sistemului de circulatie integrat a municipiului Tg.-Mures si completarii acestuia cu centuri ocolitoare pe laturile de sud-est si nord-vest.

Nu au fost identificate probleme de mediu deosebite avand in vedere statutul de teren intravilan si echipamentele edilitare existente ce au capacitati pentru preluarea noilor functiuni. Indicatorii urbanistici ce se propun vor stabili un grad de ocupare al terenului comparabil cu cel prezent determinat de cladirile de garaje si accesele la acestea.

Reconfigurarea zonei prin relocarea spatiilor de parcare (garaje), amplasarea cladirii de locuit, reabilitarea acceselor, amplasarea de zone verzi intretinute, spatiu de joaca pentru copii, zona de plantatii de protectie in raport cu Calea Sighisoarei precum si o zona de amplasare selectiva a deseurilor menajere , creaza o imagine urbana coerenta, fara a crea disfunctii vecinatatilor ocupate cu blocuri de locuinte.

2.8. Optiuni ale populatiei

In conditiile de dezvoltare actuale valorificarea terenului prin amplasarea unei noi cladiri optimizeaza utilizarea echipamentelor edilitare, poate completa dotarile la nivelul ansamblului de locuit, ar conduce la crearea de locuri de munca fiind in acelasi timp si o sursa de venituri pentru bugetul local. Optiunile locuitorilor din vecinatatea amplasamentului au fost nefavorabile in raport cu proiectul dezvoltat si ele sunt evidentiate in procesul verbal al dezbaterii publice. Principalele disfunctii semnalate s-au referit la:

-structura neconsolidata a celor doua blocuri din vecinatate, ce ar putea fi afectata de construirea noului bloc.

-disfunctiile existente, cauzate de prezenta Carii Sighisoarei ce ar putea fi amplificate de santierul din vecinatate pe durata executiei blocului

-disfunctii create de cresterea densitatii zonei, legate de insorire.

In raport cu aceste observatii propunerile de dezvoltare urbanistica s-au modificat prin reducerea coeficientilor urbanistici, inscrierea propunerii in totalitate in prevederile regulamentului general de urbanism al PUG in vigoare, configurarea viitoarei constructii astfel ca aceasta sa evite vederea directa spre ferestre ale cladirilor existente, conformare volumetrica a acesteia care sa asigure insorirea cladirilor din vecinatate conform normelor sanitare in vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiata face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul municipiului Tg.-Mures; prin PUG s-a stabilit pentru aceasta zona unitati teritoriale de referinta (G2, V5) ce necesita reconfigurarea pentru a fi in concordanta cu profilul functional real al terenului. Astfel de reconformari s-au derulat in vecinatatea zonei studiate prin studii de urbanism, fiind evidentiate in plansa UTR 2. Studiul geo stabileste ca amplasamentul se afla pe un teren cu risc geologic redus.

3.2. Prevederi ale PUG

In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Tg.-Mures, aflat in vigoare aceasta zonă este definita astfel:

UTR G2 –zona cimitirelor

UTR V5 –culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.

Soluția propusă prevede reconversia functionala zona UTR G2 si UTR V5 in zona UTR L1 zona locuintelor colective medii si mari.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Propunerea are in vedere conservarea transparentei configuratiei ansamblului de locuit existent in raport cu colina de pe latura de sud a Carii Sighisoarei.

Relationarea cladirii propuse cu formele de relief este buna in sensul adaptarii la teren a acesteia; conform sectiunilor prezentate, in proiect s-a ales pozitionarea blocului pe o platforma inferioara in raport cu zona Carii Sighisoarei, pentru reducerea impactului asupra vecinatatilor si crearea unui ecran de protectie in raport cu zona de circulatie. Prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici(POT, CUT) moderati

contribuie la o conservare a specificului amplasamentului de zona a locuintelor colective ; conditiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezinta risc geologic, proiectul de executie inclusiv amenajarile pe durata executiei urmand sa protejeze amplasamentele existente.

3.4. **Modernizarea circulatiei**

Date fiind caracterul parcelării rezultata din restituire de teren si preexistenta cailor de acces (str.Parangului cu o circulatie redusa, si

Calea Sighisoarei artera de legatura intens circulata) soluția de principiu adoptată prin studiu a fost utilizarea strazilor existente (prelungirea str. Parangului) cu conservarea acceselor la garajele existente si cedarea in folosinta domeniului public a unei fasii de teren care sa conserve aceasta accesibilitate. Pentru viabilizarea zonelor de teren incluse in studiu si crearea unei căi de acces pe terenul privat care să deservească parcela, adiacenta caili Sighisoarei, se propune un gabarit stradal de 6,0 m care sa deserveasca garajele existente precum si parcela propusă a fi mobilată si viabilizata. Aceast acces va funcționa cu loc de întoarcere in interiorul parcelei și va conține și spații de parcare, dimensionate conf. RGU.

Planul Urbanistic Zonal ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea parcelei studiate cu o cladire de locuit si alte functiuni conexe cu profil compatibil cu locuirea , regimul de inaltime maxim va fi parter si 3 etaje cu duplex-uri retrase la ultimul nivel. Circulația pietonală se va face pe trotuarele existente de o parte si de cealalta a strazii Parangului. In varianta ce cuprinde doar locuinte accesul pietonal s-a stabilit adiacent prelungirii str. Parangului pentru atenuarea impactului in raport cu vecinatatile si in varianta cu functiuni complementare se propun accese separate de pe doua laturi opuse ale blocului.

3.5. **Zonificarea functionala-reglementari , bilant teritorial,indici urbanistici**

Indicii urbanistici ai PUZ ,propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt procentul de ocupare al terenului POTmax si coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax

Pentru terenul studiat, pentru care se urmareste restabilirea functionalitatii unitare si reale a zonei ,UTR –ul propus este L1 care cf.PUG Tg.Mures in vigoare are stabiliti coeficienti urbansitici in care se inscrie prezentul studiu astfel POT max 30% pt.constructii cu P+3-4

nivele, CUT max 0,8 pt. constructii cu P+3-4 nivele. Studiul stabileste POTmax. 20% si CUTmax. 0,8, in scopul conservarii unei densitati moderate, prietenoase cu vecinatatile existente.

Studiul propune doua variante de mobilare cu o cladire cu functie exclusiva de locuire - varianta 1, sau cu o cladire ce poate contine la parter si alte functiuni conexe compatibile (dotari pentru zona studiata), - varianta 2.

Deasemenea conform solicitarii CTUAT din data 15.04.2014 studiul include si propunerea alternativa de amenajare a terenului cu locuri de parcare in cazul largirii prospectului pentru Calea Sighisoarei la 4 benzi.

Bilant teritorial varianta 1

BILANT TERITORIAL	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00	326,74	13,04
CIRCULATII CAROSABILE, PARCAJE	0,00	0,00	889,76	35,51
SPATII PIETONALE	0,00	0,00	133,23	5,31
SPATII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	978,70	39,06
ALTE ZONE TEREN NECONSTRUIT	2505,00	100,00	176,57	7,08
TOTAL	2505,00	100,00	2505,00	100,00

Bilant teritorial varianta 2

BILANT TERITORIAL	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00	382,54	15,27
CIRCULATII CAROSABILE, PARCAJE	0,00	0,00	927,28	37,01
SPATII PIETONALE	0,00	0,00	186,40	7,44
SPATII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	869,69	34,71
ALTE ZONE TEREN NECONSTRUIT	2505,00	100,00	138,04	5,57
TOTAL	2505,00	100,00	2505,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirea propusa va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă, canalizare menajera si pluviala, telefonie, gaz si curent electric, la rețelele existente în zona strazii Parangului, în condițiile stabilite de gestionarii acestora.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Cablurile de

electricitate aflate pe amplasament vor fi protejate si deviate conform avizelor gestionarilor acestor retele.

3.7. Protectia mediului

Zona face parte dintr-un perimetru intravilan delimitat de strada Calea Sighisoarei la sud- est si vecin cu incinta cimitirului evreiesc la sud-vest iar pe celelalte laturi delimitat de ansamblul de locuinte colective 1848..

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate la limita vecinătăților in raport cu căile de acces, cât și pe suprafața terenului rezervat pentru constructia propusa. Pe durata executiei blocului incinta va fi imprejmuita si semnalizata, accesul la santier urmand sa fie stabilit de comun acord cu gestionarii domeniului public, si in functie de posibilitatea reducerii disfunctiei fata de vecinatati.

Deșeurile rezultate din procesul de construire vor fi preluate de firme de specialitate si reciclate iar deseurile menajere rezultate din functionarea blocului vor fi colectate selectiv în containere amplasate pe terenul propriu și preluate de agentul de salubritate din zonă;

3.8 Obiective de utilitate publică

nu e cazul

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Implementarea si organizarea diferitelor functiuni rezultate prin reconformarea urbanistica a anumitor zone tratate unitar pe ansamblu necesita corelare cu studiile anterioare si o monitorizare atenta a dezvoltarii acestora in relatie cu functiunile existente in scopul dezvoltarii armonioase si compatibile, fara disfunctii reciproce.

Intocmit,
arh. Raus Adriana

S.C. TEKTURA S.R.L.
TG.MURES

PLAN URBANISTIC ZONAL

Reconformare zona trecere de la UTR G2 „zona cimitirelor” la UTR
L1-zona locuintelor colective medii si mari in scopul dezvoltarii unui
nou ansamblu rezidential str. Parangului FN. loc. Tg.-Mures

JUD.MURES

PROIECT NR.1/2012