

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TARGU MURES

Proiect nr. 27/ IV /2013
PUD –STUDIU DE AMPLASAMENT
PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA INDIVIDUALA
D+P+1, str.ZENO VANCEA,
TARGU-MURES

**PUD- STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
D+P+1, str.ZENO VANCEA,
TARGU-MURES**

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TARGU MURES

Proiect nr. 27/ IV /2013
PUD –STUDIU DE AMPLASAMENT
PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA INDIVIDUALA
D+P+1, str.ZENO VANCEA,
TARGU-MURES

FOAIA DE GARDA

Denumirea lucrarii : PUD –STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA D+P+1,
str.ZENO VANCEA, TARGU-MURES

Faza de proiectare : P.U.D.

Proiectant : S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
NR.INREGIST RO 6564459

Funcția	Numele si prenumele	Semnatura
Sef proiect	arh.Raus Adriana
Proiectant	arh.Pop-Lupu M.

Data : 2014

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de garda
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Avize

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentar

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 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, ndici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI 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 SI PROPRIETATI

A5- POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PUD –STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA D+P+1, str.ZENO VANCEA,
TARGU-MURES**

Beneficiar: **BLAJ IOAN SORIN si BLAJ PETRUTA**

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

1.2. Obiectul lucrarii

In urma stabilirii temei–program documentatia de fata a fost intocmita la cererea beneficiarilor **BLAJ IOAN SORIN** si sotia in vederea derularii studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele in suprafata de 2970 mp si construirea unei cladiri cu functiunea de locuire. Terenul se afla in intravilanul Municipiului Targu-Mures si apartine beneficiarului, deci in proprietate privata.

Conform PUG in vigoare parcela se incadreaza in UTR-LVz, zona C subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P,P+m,P+1 situate pe versanti slab construiti in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Conform RLU aferent documentatiei de urbanism PUZ Ansamblu Rezidential Unirii, aprobat prin HCL Targu-Mures 31/07.02.2008: UTR „LV1z”- subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slabi construiti in conditii de densitate redusa. Parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinandu-se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de 15,0x15,0 m(225 mp) si de limitarea mineralizarii cu constructii a parcelei la maxim 30%(ceea ce adauga la suprafata construita a locuintei inca circa 80mp, pentru garaj, trotuare de garda, acces, curte pavata); parcela are suprafata minima de 800mp si un front la strada de minim 12m, adancimea parcelei este egala cu latimea, parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3,0 m cu indicatori urbanistici maximi POT=20%,CUT=0,3(P) si 0,6(P+1). Inaltimea maxima admisibila la cornisa 7,0 m(P+1). Cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4,0 m si se vor amplasa la jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3,0m fata

de limitele laterale si minim 5,0m fata de limitele posterioare.

Parcela principala studiata e delimitata de terenuri proprietate privata pe trei laturi, iar pe cea sudica de un drum de acces, strada Zeno Vancea.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolva mobilarea parcelei cu functiunea de locuire, garaje si functiuni complementare compatibile. Cladirea propusa va avea un regim de inaltime D+P+1 .

Accesul auto in incinta se face direct din strada Zeno Vancea, strada ce face parte din trama stradala a Municipiului Targu-Mures.

Constructia se va pozitiona pe parcela respectand reglementarile prevazute acelei zone si va avea un regim de inaltime D+P+1.

Circulatia pietonala va fi asigurata de trotuarele care se vor amenaja la modernizarea strazii Zeno Vancea si va avea continuitate pe proprietatea privata pe suprafata semipietonala din curtea proiectata.

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii parcelei existente cu constructia de mai sus, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism privind amplasarea constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii si ale altor documentatii aprobate anterior (PUG Targu-Mures ,PUZ). Se va rezolva de asemenea si imprejmuirea parcelei, racordarea si bransarea constructiei propuse la principalele utilitati tehnico-edilitare existente in zona.

1.3. Surse de documentare

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

Bazele topografice ale Municipiului Targu-Mures, actualizarea lor cu date si elemente culese pe teren sc. 1 : 500; Planul Urbanistic General al municipiului Targu-Mures aflat in vigoare la data intocmirii documentatiei, PUZ Ansamblu Rezidential Unirii .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul se situeaza in intravilanul Municipiului Targu-Mures, in zona de nord vest, zona in care predomina functiunea de locuire si scade densitatea tesutului urban construit.

In ceea ce priveste evolutia zonei se urmareste conservarea caracterului cu aspect natural- rezidential urban integrat prin arhitectura, forma si materiale, locuinte individuale implantate pe parcele de dimensiuni relativ mari – cu gradini, livezi si curti cultivate.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul luat in studiu se afla in zona nord vestica a Municipiului Targu-Mures, aproape de limita intravilanului localitatii si in imediata vecinatate a cartierului Unirii de dincolo de raul Mures.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ denivelat, coborand pe directia nord-sud. Vecinatatile sunt slab construite dar avem de-a face cu o zona cu un parcelar pregatit a fi construit, amenajat –un tesut urban in plin proces de definire.

2.4. Circulatia

Circulatia carosabila in zona este de intensitate redusa, strada Zeno Vancea fiind un traseu in curs de modernizare. Ea descarca in strada Marului o strada de asemenea cu caracter rezidential si trafic redus iar cea mai apropiata artera de importanta majora ar fi strada Voinicenilor, drum national 15E.

2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este in proportie de 100 % proprietate privata, a beneficiarilor BLAJ IOAN SORIN si sotia, delimitat de alte terenuri particulare si terenuri apartinand domeniului public.

Suprafata terenului luat in studiu este de 2970 mp situat in intregime in intravilanul localitatii Targu-Mures.

2.6. Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de o buna echipare tehnico-edilitara. Exista adiacent parcelei studiate toate retelele edilitare si se pot realiza facil, fara probleme racordarile pentru cladirea propusa. Alimentarea cu energie electrica se va rezolva prin bransament la reseaua existenta extinsa in zona. Alimentarea cu apa, canalizarea si alimentarea cu gaze naturale se rezolva de asemenea prin bransamente la retelele existente in zona.

2.7. Probleme de mediu

Studiile geotehnice intocmite in zona amplaseaza portiunea studiată in zona constructibila cu masuri de canalizare la suprafata apei meteorice. Nivelul hidrostatic este variabil, apa nefiind agresiva fata de betoane.

Conditii hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost atins pana la adancimea talpii forajelor (-4,00m adancime de la suprafata terenului). In gropile de fundare nu va aparea apa subterana.

Conditii de fundare

Pentru protectia solului, subsolului si a apelor se propune racordarea cladirii la sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si cu gaz centralizat existent in zona. Deseurile menajere rezultate din functionarea cladirii vor fi colectate selectiv de serviciile de salubritate urbana.

2.8. Optiuni ale populatiei

Funciunea propusa odata cu construirea locuintei individuale, se incadreaza in profilul functional al zonei si in evolutia planificata a zonelor neconstruite ale orasului.

Realizarea constructiei cu functiunile propuse: garaje si spatii anexe locuirii, nu este de natura sa creeze disfunctionalitati in raport cu vecinatatile.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiata face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul municipiului Targu-Mures; prin PUG ea se incadreaza in UTR-LV2, zona C subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P,P+m, situate pe versanti slab construiti in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

3.2. Prevederi ale PUG

In cadrul Planului Urbanistic General aflat in vigoare la data intocmirii documentatiei pentru UTR-LVz se reglementeaza dimensiunile minime ale parcelei, retragerile fata de aliniament si limitele parcelei, distantele pentru doua cladiri pe aceeasi parcela, regimul de inaltime, POT si coeficientul de utilizare a terenului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea constructiilor propuse cu formele de relief este buna in sensul adaptarii la teren a acestora; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici (POT, CUT) contribuie la inscrierea tipului de abordare urbanistica in principiile dezvoltarii durabile fara solicitarea excesiva a resurselor existente.

Conditiiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezinta factori de risc.

3.4. Modernizarea circulatiei

Prevederile Planului Urbanistic General in vigoare defineste gabaritul strazii Zeno Vancea in raport cu zona construibila a parcelei studiate, de asemenea sunt respectate gabaritele accesului propus.

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

Indicatorii urbanistici stabiliti prin PUZ specifici zonei studiate sunt procentul de ocupare maxim POT=20%,CUT=0,3(P) si 0,6(P+1). Inaltimea maxima admisibila la cornisa 7,0 m(P+1). Proiectul propus se incadreaza in acesti indicatori, astfel ca proiectul se integreaza zonei si peisajului construit existent.

Bilant teritorial

Teritoriul aferent Parcela CF 132 835	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Funciuni locuire	0	0	200.00	6.70
Spatii verzi amenajate	0	0	594.0	20.00
Circulatie carosabila si parcaje	0	0	297.0	10.00
Cai de circulatie pietonală in incinta	0	0	297.0	10.00
Alte zone, teren neconstruit	2970	100	1582.0	53.30
TOTAL GENERAL	2970	100	2970	100

Regimul de aliniere

Aliniamentul cladirii propuse in acest context nu mai reprezinta un element urbanistic important avand in vedere ca acesa conserva aliniamentul aprobat prin documentatii anterioare de urbanism; fata de strada Zeno Vancea. Regimul de construibilitate stabilit prin PUD, conserva aspectul general al zonei.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul va fi in aliniamentul strazii Zeno Vancea iar cladirea propusa va fi racordata toate retelele edilitare, alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu gaz, alimentare cu electricitate, direct, in functie de conditiile impuse de gestionarii de retele.

3.7. Protectia mediului

Zona face parte dintr-o unitate teritoriala de referinta cu functiuni predominant rezidentiale.

Un factor de imbunatatire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei si asigurarea unui procent semnificativ pentru spatii verzi amenajate peisager.

S-au prevazut prin PUD zone plantate la limita vecinitatilor, in zona cailor de acces, cat si in jurul parcajelor in scopul realizarii unei coabitari prietenoase intre circulatia carosabila si cea pietonala in incinta.

Distantele fata de caile de acces asigura premiza protectiei calitatii aerului iar racordarea noii constructii la reseaua de echipamente a zonei conserva calitatea apelor freatice, a solului si subsolului..

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in containere si preluate de agentul de salubritate din zona.

3.8 Obiective de utilitate publica

Nu e cazul.

4. CONCLUZII SI MASURI ÎN CONTINUARE

Implantarea si organizarea diferitelor functiuni adaugate spatiului urbanistic al localitatilor urbane necesita corelare cu studiile anterioare si o monitorizare atenta a implantarii acestora in relatie cu functiunile existente cu mediul natural si cel construit in scopul dezvoltarii armonioase si compatibile.

Intocmit,
Arh.Pop-Lupu M.
Sef proiect
Arh. Raus Adriana.