

S.C. „ARA ARCHITECTS” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.12/2014
PUD – Studiu de
amplasament pentru
construire locuinta
individuala

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUD – Studiu de amplasament pentru
construire locuinta individuala, str. Zeno
Vancea fn Tg.-Mures

Faza de proiectare : P.U.D.

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

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana

Data : trim. IV 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 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. 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 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

- PLAN DE INCADRARE IN PUZ UNIRII

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. „ARA ARCHITECTS” S.R.L.

TG.-MURES

Proiect nr.12/2014

**PUD – Studiu de
amplasament pentru
construire locuinta
individuala**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUD – Studiu de amplasament pentru construire locuinta individuala, str. Zeno Vancea fn Tg.-Mureș**
Beneficiar: MUTHI MARIAN-NICOLAE; MUTHI RAMONA-ALINA
Proiectant urbanism: S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.
Data elaborării :Trim.IV, 2014

1.2. Obiectul lucrării

In urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor , în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Terenul cu suprafata de 900,0 mp, cu folosinta actuala teren arabil, este situat in intravilanul municipiului Tg.-Mures, strada Zeno Vancea fn si apartine lui Muthi Marian-Nicolae si Muthi Ramona-Alina.

Conform PUZ Unirii terenul este situat in UTR LV2z- zona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, P+1, situate pe versanti slab construiti,zona cu interdictie de construire pana la intocmire PUD.

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 P+M (1) .

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

Parcela studiata este delimitata de terenuri proprietate privata pe trei laturi, iar pe latura de nord de un drum de acces (strada Zeno Vancea).

Prin P.U.D. se propun următoarele:

- Construire casa de locuit cu regim de inaltime P+M.
- Racordare constructie propusa la principalele utilitati tehnico-edilitare existente in zona.

1.3. Surse de documentare

In elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele

surse:

Proiecte si studii elaborate anterior ca: PUZ ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII proiect întocmit de SC Proiect SRL, PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonă. Bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mures, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:5000; 1:1000,

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în zona de nord, zonă încheagată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, zona Unirii, strada Zeno Vancea fn.

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

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

2.2. Incadrare în localitate

Zona studiată se află în intravilanul localității Tg.Mures – județul Mureș. În raport cu restul localității terenul ce urmează a fi construit, este situat în partea de nord.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str. Marului și str. Zeno Vancea.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deservește zona rezidențială cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii ale cartierului Unirii.

Terenul studiat este delimitat spre nord-est de strada Zeno Vancea, iar pe celelalte laturi de parcele proprietate privată.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Întreaga zonă este o zonă de versant lin, situată pe malul drept al râului Mures, respectiv pe malul drept al paraului Voiniceni, la est de Padurea Bardestiului.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic executându-se un foraj și studii de stabilitate, pe locul de amplasare a clădirii.

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

F1

0,00 – 4,00 m -nisip fin argilos, mult prafos, galben cafeniu, cu pietris.

De la – 1,70 m cu mult pietris, stare medie indesată spre indesată, plastică, vartoasă.

În perioada de execuție a forajului, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona construibilă fără măsuri speciale.

Zona studiată, momentan din punct de vedere geotehnic este în faza de risc redus.

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații).

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zona este de intensitate redusă, strada Zeno Vancea este o stradă în curs de modernizare. Ea descarcă în strada Marului, o stradă cu caracter rezidențial și trafic redus, cea mai apropiată arteră de importanță majoră este strada Voinicenilor (DN 15 E). Accesul pe parcela studiată este asigurat de str. Zeno Vancea.

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 cai de acces – cu statutul de drum public.

Suprafața terenului luat în studiu este de 900,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

2.6. Echiparea edilitară

Construcția propusă va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în zona, realizate conform prescripțiilor tehnice a proprietarilor și gestionarilor de rețele.

2.7. Probleme de mediu

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

Clădirea ce reprezintă casa de locuit se poziționează la 9,0 m față de limita de proprietate la strada Zeno Vancea. Prin propunerea de amplasare a construcției, se respectă distanțele stabilite prin PUZ Unirii, față de vecinătăți. 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

rețelilor. În același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

Zona face parte dintr-un areal cu deficit de spații verzi, prin plantațiile propuse urmărindu-se îmbunătățirea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces.

2.8. Opțiuni ale populației

Mobilarea parcelei cu o locuință 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 prevăzută 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 Zonal, zona rezidențială Unirii, din intravilanul municipiului Tg.-Mureș.

Prin PUZ și 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

Prin PUZ Ansamblul rezidențial Unirii, s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire.

Terenul este situat în UTR LV2z- zona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți, zona cu interdicție de construire până la întocmirea PUD.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se păstrează prevederile PUZ „Ansamblu Rezidențial Unirii”, cu păstrarea distanțelor față de limitele de proprietate stabilite prin acestea.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relaționarea construcției propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acesteia; 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

Prevederile Planului Urbanistic Zonal „Ansamblul rezidențial Unirii” în vigoare definește gabaritul strazii Zeno Vancea în raport cu zona

construibilă a parcelei studiate. Strada Zeno Vancea face parte din trama stradală a municipiului Tg.-Mures și este o stradă în curs de modernizare.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate redusă, prin str.Marului se asigură legătura cu celelalte artere de circulație ale cartierului și municipiului, iar cea mai apropiată arteră de importanță majoră este strada Voinicenilor.

Dat fiind caracterul parcelării pentru construirea casei de locuit, s-a ales varianta amplasării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelei, conform regulamentului general de urbanism.

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 evidențiază 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 max. 15 % și un CUT max. de 0,30, clădirea se înscrie optim în raport cu specificul programelor propuse și cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

Bilanț teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte și funcțiuni complementare	0,00	0,00	108,00	12,00
Circulații carosabile și parcaje	0,00	0,00	30,37	3,37
Circulații pietonale	0,00	0,00	9,50	1,05
Spații verzi amenajate	0,00	0,00	662,13	73,58
Alte zone teren neconstruit	900,00	100,00	90,00	10,00
Tota suprafața studiată	900,00	100,00	900,00	100,00

Regimul de aliniere

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.

Aliniamentul stabilit prin PUD este de 9,00 m față de limita de proprietate la str. Zeno Vancea.

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 de 30 %.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona există rețele tehnico-edilitare în curs de modernizare. Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiunilor propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Clădirea va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în zona, realizate conform prescripțiilor tehnice a proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Conform avizelor obținute pentru planul urbanistic zonal, cartier rezidențial Unirii, din care zona studiată face parte, operatorii de rețele edilitare au capacitatea de a racorda la rețelele existente această zonă.

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 PUZ Unirii.

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 freatice, a solului.

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

3.8 Obiective de utilitate publică

Deși nu se creează obiective de utilitate publică, propunerea contribuie la dezvoltarea funcțiilor urbane ale zonei.

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.

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA INDIVIDUALA TG.-MURES
PR. 12/2014