

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

- Denumirea lucrarii:
 - **STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE**
 - **In vederea**
 - **CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE**
 - **Str Vasile Sabadean nr 42 Tg Mures**
- Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Beneficiari: **PLOSCA ANDREI IOAN si ANA**
- Proiectant : **SC VIA MODUL SRL TG MURES**
- Data elaborarii: **Trim. I 2015**

1.2. Obiectul lucrarii

In studiile precedente de urbanism PUG Tg.Mures si PUZ Unirii s-au stabilit pentru str Vasile Sabadean posibilitatile de amplasare de case de locuit . Zona are în prezent acest caracter –adica zone cu case de locuit individuale edificate si terenuri libere ,

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 redefineasca zona .

Constructia propusa prin acest PUD este :

-O casa de locuit P+E individuala ,situata la capatul strazii ,intr-o grupare de trei parcele .

-Parcela cuprinsa în studiu este proprietate particulara.

-Conform avizelor de la furnizori pe strada sunt retele tehnico-edilitare in apropiere .

-Baza topografica sc. 1:500 s-a obtinut de la beneficiar , este intocmita de un topometru autorizat si inregistrata la Oficiul de cadastru

2.INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1.Concluzii din documentatiile deja elaborate.

Din punct de vedere al incararii in PUZ Unirii acest amplasament este incadrat in UTR L2bz zona de locuit cu locuinte individuale si colective mici cu P+1,P+2 niveluri dispuse pe aliniament discontinuu cu POT max35,0% si CUT 0,60

Zona isi pastreaza vocatia de zona omogena in curs de conturare ca si zona rezidentiala .

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

3.SITUATIA EXISTENTA

Teritoriul considerat este delimitat astfel:

- nord est - teren liber limitat de str Vasile Sabadeanu
- nord vest - incinta cu casa de locuit edificata
- sud est -acces din str Vasile Sabadeanu
- sud vest - teren liber

Terenul nu are panta , este cvasi plan

3.1.Regimul juridic al terenului

Regimul juridic al terenului este specificat în plansa A/2 si cuprinde doua categorii – teren proprietate privata al unor persoane fizice si teren domeniul public al primariei

Teritoriul studiat are o suprafata de 916mp din care 641mp ai beneficiarului pentru locuinta -adica 69,98% este proprietate privata si 275 mp sunt circulatii private si publice ,respectiv 30,02%

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 :

-umplutura si strat vegetal	0,00-0,50m
-argila prafoasa brun galbuie in stare plastic consistenta	0,50m-1,20m
-praf argilos galben cenusiu in stare plastic consistenta moale	1,20m -2,00m
-praf nisipos cenusiu	2,00m- 2,30m
-pietris cu nisip prafos	2,30m -

Nivelul hidrostatic ; apa freatica apare la 1,40m

Concluziile studiului geo sunt urmatoarele :

-constructia va fi cu structura P+1 ,fara subsol realizata din materiale normale ,respectiv cu fundatii capabile pentru preluarea deformatiilor mici in cazul unor miscari de teren locale .La cota de fundare de pana la 2,0m Pconv 220k/Pa.

Adancimea fundatiilor va fi de 0,90 m si cota 0,00 se va ridica cu 0,75m . Se vor face umpluturi laterale pentru ridicarea cotei terenului amenajat .

$Ag=0,12g$ $Tc=0,7s$

3.3.Analiza fondului de locuit existent

Microzona de referinta are o parcelare relativ uniforma amplasamentului studiat :

-loturi individuale cu deschidere la strada de la 15-25m ,cu case noi ,majoritatea cu P+M ,P+E

Imaginea globala o reprezinta mobilarea fronturilor strazii in regim discontinuu cu diferite tipuri de cladiri de locuit ,pe terenuri rezultate in urma parcelarii terenurilor existente .

Functie de marimea loturilor parcelate cladirile mobileaza diferit acest mozaic de cladiri de locuit in continua definire.

Zona studiata este o insertie care face legatura intre zonele deja existente limitrofe si posibilitatile de mobilare in viitor .

3.4.Cai de comunicatie

Circulatia carosabila în zona este relativ redusa , str Vasile Sabadeanu fiind o strada periferica . Strada este pietruita , fara santuri laterale de scurgere a apelor meteoritice si cu pietonal neamenajat

Profilul transversal al strazii este variabil de la cca 9,0m -10,0 m cu un carosabil de 5-6 m iar casele existente sunt amplasate la o distanta variabila fata de limita amprizei strazii. Accesul in str Vasile sabadeanu este asigurat din str Remetea .

3.5.Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe Vasile Sabadeanu

-retea de energie electica aeriana

-retea de gaz

-retea de apa canal –retea de apa pana la cca 150m fata de amplasament fara canalizare menajera

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 liber , cu o cladire de locuit P+E

4.2.Descrierea solutiei

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii zonei studiate cu o cladire de locuit izolata amplasata in aliniament , 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 P+E 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 in aliniamentul relativ al terenului si este accesibil auto din str Vasile Sabadeanu. Amplasarea casei de locuit in aliniamentul relativ al zonei a fost determinata si de orientarea avantajoasa spre sud est a terenului disponibil .

Amplasarea casei de locuit se face la 5,0m fata de limita de proprietate la strada , la 3,0m fata de limita sud estica si la 5,0m fata de proprietatea din spate

4.3.Organizarea circulatiei

Data fiind configuratia terenului schema de organizare a circulatiei prevede asigurarea amprizei de 9,0m la strada Vasile Sabadeanu si de 6,0m la accesul la incinta

S-a asigurat o parcare dubla in incinta langa zona de acces .

Latimea actuala a prospectului str Vasile Sabadeanu este variabila de la 9,00m- 9,50m . Pentru realizarea acestui prospect sunt necesare treceri ale unor suprafete ,respectiv fasii variabile din domeniul particular in domeniul public al primariei .

4.4.Regimul juridic, circulatia terenurilor

Regimul juridic existent al terenului luat in studiu este alcatuit din teren apatinând persoanei fizice si domeniului public al Primariei Tg Mures-. Este necesara renuntarea la o suprafata de 15,0m din parcela de acces pentru realizarea prospectului strazii Vasile Sabadeanu.

4.5.Regimul de aliniere

Aliniamentul cladirilor existente este discontinuu .Amestecul de cladiri existente si cladiri nou executate este o rezultanta a varietatii latimilor la strada a loturilor . O buna parte din loturi sunt cu latimea de cca 20,0m-25,0m . Unele case din vecinatate sunt amplasate la strada iar altele la o adancime variabila .

Zonele sunt conturate de amplasarea cladirilor din vecinatate ,care sunt realizate la distante variabile la strada dar pe principiul ca fatadele posterioare sau laterale sunt si vor fi aliniate la imprejmuirea ce le separa.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului existent s-a prevazut un front retras in adancime fata de strada cu un aliniament de 5,0m. Zona va fi definita de un imobil de locuit . Raportul între zonele construite si libere sunt relativ similare cu cele din zonele de locuit din vecinatate.

4.6.Regimul de înaltime

Imobilul propus are regimul de inaltime parter si etaj . Inaltimea maxima propusa la coama este 10,0 m si nu depaseste înaltimea medie a cladirilor învecinate dar asigura o folosire mai intensa a terenului, economie în executarea cladirilor ..

4.7.Modul de utilizare al terenului Indicii recomandati in lucrare ,pentru o utilizare buna terenului sunt :

Total suprafata studiata	916 mp
-teren aferent casei de locuit	641 mp
Cladire de locuit propusa	Sc=90mp Sd =180mp
Circulatie pietonala si terase	S=60mp
Parcare	S=36 mp
total suprafata construita -cladiri si circulatii	S= 133mp
Spatii verzi	S= 455mp 70,98%

Din punct de vedere al ocuparii terenului cu un **POT de. 35,0 %** si un **CUT de 0,6** propunerea se înscrie în media existenta în zona si în propunerile PUZ Unirii aferent L2bz.

4.8.Plantatii

Zona face parte din zona intravilana a localitatii Tg Mures iar plantatiile propuse vor urmari agrementarea cu arboret a cladirii.

4.9.Echiparea edilitara

Cladirea se va racorda prin bransament la extinderea retelei de apa ,la retea de energie electrica si de gaz care exista pe strada . Canalizarea se va rezolva in sistem local cu fosa ecologica cu dispersie in dren pe teren si dupa executarea canalizarii stradale se va lega la aceasta Racordurile se vor realizata conform prescriptiilor tehnice ale proprietarilor si gestionarilor de retele.

S-au obtinut si anexat avizele necesare racordarii imobilului la utilitatile zonei.

4.10.Bilantul teritorial

4.10.1.Zonificare functionala

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Teren intravilan arabil	641	69,98	-	-
2	Zona de locuit	-	-	641	69,98
3.	Zona circulatii	24	2,62	53	5,78
4	zona circulatii interioare	237	25,87	222	24,24
5	Teren liber	14	1,53	-	-
6.	TOTAL GENERAL	916	100,0	916	100,0

Din bilant se observa trecerea terenului intravilan arabil in teren aferent zonei de locuit .

4.10.2.Proprietatea si circulatia terenurilor

a) proprietate privata	641 mp	69,98%
circulatie interioara	222mp	24,24%
b.)domeniul public al Primariei strada	53mp	5,70%
Total	916mp	100,00%

Pentru realizarea str Vasile Sabadeanu la un profil de 9,0m este necesara trecerea unei suprafate de 15mp in domeniul public al Primariei

Terenul existent aferent strazii satisface momentan traficul si dotarea cu retele Strada Vasile Sabadeanu este situata in partea de est a str Remetea

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.

Zona studiata este la periferia nord vestica a municipiului Tg Mures si statutul ei este in curs de definire .Conform celor de mai sus modernizarea strazii Vasile Sabadeanu depinde de prioritatea ei in cadrul lucrarilor de investitii ale primariei .

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

SC VIA MODUL SRL TG MURES
arh. M.Dragota