

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA Str Constantin Hagi Stoian fn Tg Mures

- Beneficiari: **NICOARA DANIEL si LOREDANA**
- Proiectant : **SC VIA MODUL SRL TG MURES**
- Data elaborarii: **Trim. IV 2016**

1.2. Obiectul lucrarii

In studiile precedente de urbanism Planul Urbanistic General , Plan Urbanistic Zonal Unirii si PUD str Constantin Hagi Stoian (aprobat cu HCL nr 138/26.03.2009 Tg.Mures) s-au stabilit pentru aceasta strada posibilitati de amplasare de case de locuit individuale. Zona are în prezent acest caracter –adica zona cu case de locuit individuale amplasate razlet .

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se poate considera ca o etapa de detalizare a zonei existente, urmând ca pe masura ce proprietarii de teren detin mijloace financiare (sau viitorii proprietari de teren) sa redefineasca zona ,ca si zona compacta de locuit .

Constructia propusa prin acest PUD sunt :

- O casa de locuit cu terenul aferent .
- Parcela cuprinsa în studiu este proprietate particulara.
- Conform avizelor de la furnizori în zona sunt retele tehnico-edilitare stradale.
- 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.

In cadrul Planului Urbanistic Zonal Unirii conform incadrarii in zona s-a stabilit pentru aceasta zona **UTR L2cz Subzona de locuinte individuale si colective mici P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire individual sau grupat situate in noile extinderi.. POT max 35%, CUT=- 0,6 P+1 0,9 P+2**

Astfel zona isi pastreaza vocatia de zona rezidentiala predefinita de str Constanti Hagi Stoian a localitatii.

Din regulamentul de construire elaborat pentru zona L2cz str Constantin Hagi Stoian in aceasta zona rezulta conditiile de rezolvare a volumetriei, învelitorii si al plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiata.

3.SITUATIA EXISTENTA

Teritoriul considerat este delimitat astfel:

- est - incinta casa de locuit edificata pe str Constantin Hagi Stoian
- sud - str Constantin Hagi Stoian
- nord - teren arabil –incinta de locuit cu o casa de locuit in curs de edificare
- vest - teren arabil -incinta imprejmuita

Pe teren nu exista construit nimic . Terenul este plan ,fara denivelari

3.1.Regimul juridic al terenului

Regimul juridic al terenului este specificat în plansa A/4 si cuprinde doua categorii – teren proprietate privata ale unor persoane fizice si teren proprietate publica a primariei .

Teritoriul studiat are o suprafata de 1068,0mp din care 943mp sunt proprietate privata .(57mp sunt in curs de trecere in domeniul public al primariei)

3.2.Analiza geotehnica.

Pentru determinarea conditiilor de construire s-a intocmit un studiu 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 :

-strat vegetal 0,00 - 0,40m

-praf argilos , nisipos , negru ,plastic vartos ,plasticitate mijlocie, practic, saturat indelat 0,40m-1,00m

-nisip prafos argilos, galben ,cafeniu, cu concretiuni calvcaroase , plastic vartos cu plasticitate mijlocie ,umed, indelat ,spre baza nisip fin 1,00m-6,00m

Nivelul hidrostatic ; apa freatica apare la 3,0m

Concluziile studiului geo sunt urmatoarele :

-constructia va fi cu structura P+M , realizata din materiale normale ,respectiv cu fundatii capabile pentru preluarea deformatiilor mici in cazul unor miscari de teren locale $P_{conv} 250k/Pa$. Adancimea fundatiilor va fi de 0,90 m si cota 0,00 se va ridica cu 1,0m . Se vor face umpluturi laterale pentru ridicarea cotei terenului amenajat .

$A_g=0,15g$ $T_c=0,75s$

3.3.Analiza fondului de locuit existent

Microzona de referinta are o parcelare relativ uniforma limitrofa amplasamentului studiat :

-loturi individuale cu deschidere la strada de la 20-25m ,cu case parter si mansarda ,constructii noi cu P+M ,P+E

Imaginea globala o reprezinta mobilarea fronturilor strazii cu diferite tipuri de cladiri si realizarea dispersata a caselor noi .

Zona studiata este o insertie in curs de definire .

3.4.Cai de comunicatie

Circulatia carosabila în zona este redusa , str. C-tin Hagi Stoian fiind o strada cu un trafic local redus . Strada este partial pietruita si are lateral stanga un sant care delimiteaza partea dreapta a strazii de viitoarea jumatate

Profilul transversal al strazii C-tin Hagi Stoian in zona este momentan variabil de la 4,0m la 6,0m iar casele existente sunt amplasate la o distanta variabila fata de limita amprizei strazii. Accesul la teren este asigurat din aceasta strada.

3.5.Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe C-tin Hagi Stoian

- retea de energie electica aeriana
- retea de gaz
- retea de apa

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 locuinta individuala pe un lot existent ,respectiv **amplasarea unui imobil de locuit cu o locuinta individuala cu garaj cu derogare de la prevederile PUD-ului aprobat de reducerea distantei la 1,0m dreapta fata de 3,0m reglementati acum.**

4.2.Descrierea solutiei

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii zonei studiate cu o cladire de locuit izolata prin încercarea de a se subordona parcellarului 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 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 adancimea terenului si este accesibil auto din str C-tin Hagi Stoian . Amplasarea casei de locuit in adancimea lotului a fost determinata de orientarea avantajoasa spre strada si sud a terenului.

Amplasarea casei de locuit se face la 10,20m fata de limita de proprietate la strada ,respectiv in limita aliniamentului de 12,50m aprobat in PUD-ul de referinta . **Lateral dreapta cladirea de locuit se va amplasa la 1,0m fata de vecinul din est specificand faptul ca acest vecin are casa amplasata la 1,0m fata de incinta in cauza. (respectandu-se prevederile CC)**

4.3.Organizarea circulatiei

Data fiind configuratia terenului schema de organizare a circulatiei prevede realizarea unui acces auto la locuinta studiate. Acest acces auto este rezolvat minimal in interiorul incintei si este asigurata o parcare.

Prospectul str Constantin Hagi Stoian este stabilit in cadrul PUD-lui aferent strazii C-tin Hagi Stoian , PUD aprobat cu HCL nr 138/26.03.2009 Tg.Mures Aceasta este de 12,0m si presupune trecerea unor suprafete ,respectiv fasii variabile din domeniul particular in domeniul public al primariei .

Strada Constantin Hagi Stoian are momentan 4,0m latime si in aceasta documentatie se propune amenajarea drumului de acces in dreptul lotului cu largire de la 4,0m la 6,0m pana in axul strazii finale .

Strada viitoare are o lungime de cca 630ml de la ramificatie pana in dreptul amplasamentului.

Circulatia pietonala in incinta este prevazuta minimal si este limitata la accese si terase limitrofe cladirilor.

4.4.Regimul juridic, circulatia terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor luate in studiu este în proportie de 88,29% alcatuit din terenuri apatinând proprietatii private – persoanelor fizice . Terenul situat in fata lotului se va inregistra in domeniul public al primariei , respectiv str C-tin Hagi Stoian .

4.5.Regimul de aliniere

Aliniamentul cladirilor se înscrie în cel aprobat in cadrul PUD-ului initial si este de 12,50m din axa strazii propuse.

Zonele sunt limitate si amplasarea cladirilor din vecinatate este executata la distante variabile ,pe principiul ca fatadele posterioare sau laterale sunt si vor fi aliniate la imprejmuirea ce le separa.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural s-a prevazut un front la strada pentru completarea celui existent , pentru întregirea zonei functie de parcelarile vecine ale terenului.

Raportul între zonele construite si libere sunt similare cu cele din zonele de locuit din vecinatate.

4.6.Regimul de înaltime

Imobilul propus are regimul de înaltime parter si mansarda. Înaltimea la coama propusa nedepasind 10.0 m si este in corelare cu înaltimea medie a cladirilor învecinate ..

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

Total suprafata incinta	943mp :	
Cladire de locuit cu garaj		Sc=161mp Sd=261mp
Parcare , terase ,alei		S= 181mp
Spatii verzi		S= 601mp 63,73%

Din punct de vedere al ocuparii terenului cu un **POT de 30 %** si un **CUT de 0,6** propunerea se înscrie în media existenta în zona si în propunerile documentatiilor de urbanism aprobate .

4.8.Plantatii

Zona face parte din zona intravilana partial construita a localitatii Tg Mures iar prin plantatiile propuse se va urmari agrementarea cu arboret a cladirilor.

4.9.Echiparea edilitara

Cladirea va beneficia de bransamente pentru alimentarea cu apa (put forat et l) si canalizare (fosa ecologica provizorie) cu racordare in viitor la retele centralizate de alimentare cu apa canal, energie electrica ,retea optica si gaz , realizate conform prescriptiilor tehnice ale proprietarilor si gestionarilor de retele.

S-au obtinut si anexat avizele necesare racordarii in viitor a imobilului la utilitatile zonei. Extinderea de retele se va face de catre beneficiarii locuintelor din zona prin cooperare cu furnizorii de utilitati .

4.10.Bilantul teritorial

4.10.1.Zonificare functionala

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Teren intravilan arabil	943	88,29	-	-
2.	Zona de locuit	-	-	943	88,29
3.	Teren cedat pentru largire drum	57	5,34-	-	
4	Zona de circulatii	68	6,37	125	11,71
5.	TOTAL GENERAL	1068	100,0	1068	100,0

Din bilant se observa ponderea majoritara a zonei de locuit comparativ cu zona de circulatie aferenta localitatii.

4.10.2.Proprietatea si circulatia terenurilor

a) proprietate privata	943mp	88,29%
b) drum existent inregistrat in dom. public al Primariei	68mp	6,37%
c) drum cedat domeniului public al Primariei	57mp	5,34%
Total	1068mp	100,00%

Pentru realizarea prospectului str Constantin Hagi Stoian sunt necesare urmatoarele demersuri prevazute in cadrul PUD-lui initial si actual :

- inregistrarea in cadrul ADP a suprafatei de 57mp –(conform declaratiei)
- restrictii de construire la terenurile limitrofe si cedarea acestor suprafete in viitor pentru intregirea strazii (concesionare- expropriere)

Aceste terenuri necesare realizarii str Constantin Hagi Stoian vor deveni corpuri de strada in viitor cu contributia proprietarilor de teren si concursul Primatriei Tg Mures ADP

5.CONCLUZII

Definirea zonelor cu un anumit specific functional în cadrul oraselor reprezinta un proces relativ continuu în istoria urbansmului, acest proces necesitand în timp un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice si de monitorizare.

Pentru localitatea Tg Muresi 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