

exl. Primăria
Tg Mures

SC VIAMODUL SRL
Tg. Mures

Proiect nr. 316/2010
Plan urbanistic de detaliu

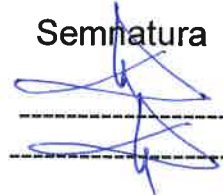
PAGINA DE TITLU

Denumirea lucrării **AMPLASARE CASA DE LOCUIT
Str Remetea fn Tg Mures**

Faza de proiectare **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Beneficiari **CERNAT VASILE BENIAMIN si LENUTA MARIANA**

Proiectant **SC VIA MODUL SRL TG. MURES**

Funcția	Numele și prenumele	Semnatura
Sef proiect Proiectant	arh. Dragota Maria arh. Dragota Maria	



SC VIAMODUL SRL
Tg. Mures

Proiect nr. 316 /2010/ PUD
AMPLASARE CASA DE LOCUIT
Str Remetea fn Tg Mures

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Borderou
- Pagina de titlu si lista de semnaturi
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr 1436/03.09.2009
- Extras CF nr 121701 Tg Mures
- Aviz SC Eon Gaz SA,, SC Electrica SA, SC Romtelecom SA ,
- SC Aquaserv SA
- Aviz de mediu, ISU, Directia Apele Romane
- Extras din PUZ Unirii
- Baza topo
- Studiu geo

B. PIESE DESENATE

A1 - Plan de incadrare in zona	sc 1 : 5000
A2 - Situatia existenta	sc 1 : 1000
A3 - Reglementari urbanistice	sc 1 : 1000
A4 - Reglementari edilitare	sc 1 :1000
A5 - Regimul juridic al terenurilor	sc 1 : 1000
A6 - Sectiuni caracteristice	sc 1 : 300

tr.I 2010

Intocmit
arh. Dragota Maria



MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

- Denumirea lucrarii: **AMPLASARE CASA DE LOCUIT
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Str Remetea fn Tg Mures**
- Beneficiari: **CERNAT VASILE BENIAMIN si LENUTA MARIANA**
- Proiectant : **SC VIA MODUL SRL TG MURES**
- Data elaborarii: **Trim. I 2010**

1.2. Obiectul lucrarii

In studiile precedente de urbanism Planul Urbanistic General si Plan Urbanistic Zonal Unirii s-au stabilit pentru str Remetea Tg Mures posibilitatile de amplasare de case de locuit . Zona are în prezent acest caracter –adica zona cu case de locuit individuale ,servicii , mica productie -gospodarii rurale .

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 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. 1:1000 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 D s-a stabilit pentru aceasta zona UTR LL2 locuinte si ca atare se pot amplasa case de locuit P,P+2 cu indici urbanistici ,POT max 35%,CUT 0,9

Astfel zona isi pastreaza vocatia de zona rezidentiala predefinita de str Remetea a localitatii.

Din regulamentul de construire elaborat pentru str Remetea 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 - teren liber
- sud - canal de desecare si drum de acces –teren arabil
- nord - canal de desecare- teren arabil
- vest - teren liber

Pe teren nu exista construit nimic . 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 trei categorii – teren proprietate privata ale unor persoane fizice , teren proprietate publica a primariei si terenuri ce vor trece in domeniului public de interes local .

Teritoriul studiat are o suprafata de 2600 mp din care 2600mp -adica 100% este proprietate privata .

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 :

- strat vegetal cenusiu 0,40m
- argila grasa de culoare cenusie,plastic consistenta 0,7m
- argila grasa de culoare cenusie galbuie ,plastic consistenta
Cu precipitate de CaCO₃ 0,8m
- argila prafoasa nisipoasa ,in stare plastic moale de 0,3m
- strat grosier din pietris cu nisip asezat pe un deposit de argila
marnoasa cenusie 2,2-2,5m

Nivelul hidrostatic ; apa freatica apare la 1,60m si s-a ridicat la 0,50m

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 Pconv 240k/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 .

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

3.3.Analiza fondului de locuit existent

Microzona de referinta are o parcelare neuniforma limitrofa amplasamentului studiat :

-loturi individuale cu deschidere la strada de la 15-50m ,cu case parter existente si microgospodarii tip rural ,constructii vechi si noi ,majoritatea cu parter si cele 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 care face legatura intre zonele deja existente limitrofe si posibilitatile de mobilare in viitor .

3.4.Cai de comunicatie

Circulatia carosabila în zona este redusa , str.Remetea fiind o strada cu un trafic local redus . Strada este partial asfaltata , cu santuri laterale de scurgere a apelor meteoritice si cu pietonal partial amenajat

Profilul transversal al strazii este variabil de la cca 11,0-13,0m cu un carosabil de 5-6 m iar casele existente sunt amplasate la o distanta variabila fata

de limita amprizei strazii. Accesul la teren este asigurat dintr-o ramificatie de drum de camp din prelungirea str Remetea .

3.5.Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe Remetea

-retea de energie electica aeriana

-retea de gaz

-retea de apa canal

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 existent ,respectiv amplasarea unui imobil de locuit cu o locuinta individuala

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 ramificatia drumului din str Remetea .Amplasarea casei de locuit in adancimea lotului a fost determinata si orientarea avantajoasa spre strada a terenului.

Amplasarea casei de locuit se face la 15,0m fata de limita de proprietate la strada si la 4,0m fata de vecinul din vest

4.3.Organizarea circulatiei

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

Latimea actuala a prospectului str Remetea este variabila de la 11,0-13,0m In etapa urmatoare este necesara prelungirea strazii cu un prospect de 10,0 Aceasta presupune trecerea unor suprafete ,respectiv fasii variabile din domeniul particular in domeniul public al primariei .

Drumul lateral de acces va avea un prospect de 7,0m si va avea o zona de protectie lata de 1,0 langa canalul de desecare .

In aceasta documentatie se propune amenajarea drumului de acces si delimitarea terenului care urmeaza sa fie cedat de catre beneficiar in acest scop.

Lotul si casa de locuit au fost astfel propuse incat sa existe posibilitatea amplasarii de parcare în spatiul construit, locuinta trebuind sa aibe cel putin o posibilitate de parcare în spatiul aferent imobilului.

Circulatia pietonala 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 100% alcatuit din terenuri apatinând în proprietate privata - persoane fizice . O parte din acest teren va trece in domeniul public al primariei , respectiv pentru drumul de acces si zona de protectie canal .

4.5.Regimul de aliniere

Aliniamentul cladirilor se înscrie partial în cel al cladirilor existente cu conservarea distantelor minime fata de caile de acces într-un ansamblu rezidential si raportat la amplasamentul cladirilor realizate in conformitate cladirile realizate in vecinatate .

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

Imobilele propuse au regimul de inaltime parter si mansarda . Inaltimea la coama propusa de 8,5 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 incinta 2420 mp v-a cuprinde:

Cladirile de locuit	Sc=86mp Sd=172mp
circulatie pietonala si terase	S= 56 mp
circulatie auto si parcaje	S= 96 mp
zona de protectie canal	S= 22mp
total suprafata construita -cladire si circulatii	S= 260mp
spatii verzi	S= 2160mp 89,26%

Din punct de vedere al ocuparii terenului cu un **POT de 3,55 %** si un **CUT de 0,071** propunerea se înscrie în media existenta în zona si în propunerile Regulamentului PUZ Unirii.

4.8.Plantatii

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

4.9.Echiparea edilitara

Cladirea va beneficia de bransamente pentru alimentarea cu apa si canalizare racordare in viitor la retele centralizate ,alimentare cu energie electrica si gaz, realizate conform prescriptiilor tehnice ale proprietarilor si gestionarilor de retele.

S-au obtinut si anexat avizele necesare racordarii imobilelor 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 arabil intravilan	2600	95,27	-	-
2.	Zona de locuit	-	-	2428	88,97
5.	Circulatii caros. si pietonale	-	-	150	5,50
6.	Zona de canal si protectie	129-	4,73	151	5,53
7.	TOTAL GENERAL	2729	100,0	2729	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 ramasa	2428 mp	92,91%
b.) trecere in domeniul public al Primariei drum	150mp	6,18%
c.) trecere in domeniul public al Primariei zona protectie canal	22mp	0,91%
Total	2600mp	100%

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.

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

