

SC TEKTURA SRL
TÂRGU-MURES

INTOCMIRE P.U.D.
STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTĂ UNIFAMILIALĂ D+P+E
STR. EDEN F.N. – TÂRGU-MURES

Proiect nr.5/2010

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Intocmire PUD-Stabilire reglementări pentru construire locuință unifamilială D+P+E, str.Eden f.n. Târgu-Mureș
◆ Proiectant:	SC TEKTURA SRL - Târgu Mureș
◆ Beneficiar:	Nutu Gheorghe-Catalin
◆ Data elaborării.	trimestrul I.2010.

1.2. Obiectul lucrării

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de nord a municipiului în zona cartierului de locuit Unirii.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal în aprobat și detaliază o porțiune aferentă străzii Eden pentru care există suficiente elemente de identificare.

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiilor și circulației în întreaga zonă, fiind identificată în PUZ Unirii ca *zona CC1Z subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extindere.*

Ținând cont că zona se învecinează cu *subzonele L2az, având profilul subzona locuințelor individuale și colective, mici cu P+1,2 niveluri, restrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu*, ca mai multe porțiuni din zona CC1z au suferit reconversii cu L2az odata cu proiecte prin care proprietarii terenurilor din zona au solicitat construirea de locuinte individuale, propunerea prezentului proiect făcută pe o parcelă ce nu respectă cumulativ condițiile de construibilitate impuse pentru subzona CC1z, are în vedere o trecere treptată de la zona de locuințe la zona de servicii și producție, prin mobilarea sa potrivit subzonei L2az. Astfel se restrange treptat zona aferenta funcțiunilor propuse în regulamentul CC1z în favoarea regulamentului pentru L2az conform tendințelor naturale ale zonei.

Proiectul PUZ Unirii apreciază ca raman suficiente spatii pentru funcțiunile CC1z prevazuta prin PUZ Unirii în ipoteza apariției posibililor investitori sau dacă Primaria Targu Mures dorește sa creeze un nucleu de dotari.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, vest, sud și est grădini cultivate și neconstruite.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate concomitent) s-a stabilit pentru această zonă utilizările de mai sus admise, situate în vecinătatea altor zone cu funcțiuni rezidențiale, astfel propunându-se trecerea treptată din vecinătatea zonei rezidențiale din partea de nord a orașului și dezvoltarea caracterului multifuncțional al zonei.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se constituie ca o etapă intermediară în procesul de definire urbană a zonei, ansamblul clădirilor și funcțiunilor urmând să se contureze pe măsura modificărilor ce intervin în gestiunea terenurilor și apariției posibililor investitori ce dețin sursele financiare necesare demarării și definitivării construcțiilor, învecinate. Acest investitor deține o parcelă pe care dorește să o mobilizeze cu funcțiunea de locuire prin PUD propunându-se construirea unei locuințe pe parcelă.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str.Eden din care se dezvoltă accesele principale și secundare stabilite prin PUZ Ansamblu Rezidențial Unirii.

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

Circulația locală a zonei se va rezolva în timp prin creerea a încă unui acces carosabil de deservire din traseul principal al străzii ce deservește amplasamentul paralel cu latura lungă a parcelei propuse pentru mobilare, zonă ce va completa trama generală stradală propusă prin PUZ Unirii.

Construcțiile propuse prin acest PUD sunt următoarele:

- *locuința individuală alei de acces pietonale și carosabile, parcaje, spații verzi.*

Pe terenul luat în studiu există 3 parcele, una mobilată conform PUD nr 5/2007 pe care s-au executat două locuințe, a doua nemobilată pentru care se propune același regulament de zonă L2az și a treia care constituie obiectul acestui proiect pentru care se propune construcția unei locuințe individuale în cadrul aceluiași regulament de zonă L2az.

Parcelele cuprinse în zonă de studiu sunt proprietăți particulare.

Conform avizelor de la furnizorii de utilități în zona de amplasament nu sunt rețele tehnico-edilitare stradale (gaz și electricitate), condițiile de racordare urmând să se stabilească de comun acord cu gestionarii acestora, exceptând cele de apă și canalizare menajeră, pentru aceste ape propunându-se pentru o perioadă limitată funcționarea unui sistem individual într-o primă etapă, până la extinderea rețelelor de apă și canalizare menajeră din zona străzi Remetea.

Baza topografică sc.1:1000 s-a obținut de la Primăria Tg.Mureș și beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren pentru identificarea parcele.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În cadrul Planului Urbanistic de General și a studiilor succesive acestuia s-au stabilit pentru această zonă un caracter mixt ce face trecerea de la zone rezidențiale spre zone din alt profil funcțional.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG - etapa II și PUZ Unirii, au rezultat după reconversia microzonei din CC1z în L2az condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobiliza zona studiată, prevederi preluate din cele generale ale zonei Lz particularizată în cazul amplasamentului studiat pentru o clădire.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat la est de strada ce deservește amplasamentul și care se leagă de strada Remetea în direcția nord, spre nord, sud și vest de alte loturi particulare.

Întreaga zonă este relativ plată, având o pantă generală de cca 1,5% pe direcția nord-sud.

3.1. Regimul juridic al terenului este specificat în planșa 1 și cuprinde terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, delimitate de terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public de interes municipal (strada în lungul canalului, desprinsă din strada Eden.

Teritoriul studiat are o suprafață de 7450 mp. din care 95% sunt proprietate privată, din care suprafața beneficiarului este 561 mp.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire se vor întocmi studii geotehnice pentru fiecare amplasament de pe parcelă, executându-se foraje și studii de stabilitate, pe locul de amplasare al fiecărei clădiri.

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

◆ strat vegetal	0,0 ÷ 0,8 m
◆ straturi nisipos argilos, slab prăfos	0,8 ÷ 1,5 m
◆ nisip cu pietriș	1,5 ÷ 1,7 m
◆ pietriș - bolovăniș cu nisip	1,7 ÷ 4,0 m.

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

Nivelul hidrostatic este variabil max. 1,5 m de la suprafața terenului natural, apa nefiind agresivă față de betoane.

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare relativ regulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate paralel cu strada desprinsă din Eden.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt determinate de situarea terenului studiat într-o zonă fără denivelări de teren, aferentă străzii Eden cu un prospect relativ larg.

În acest sens zona participă la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră secundară de acces din teritoriu în cartierul Unirii.

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă este de intensitate redusă, strada Eden este o stradă în curs de modernizare.

Strada ce se desprinde din strada Eden nu are profil adecvat transversal și longitudinal fiind deocamdată accesibilă circulației rutiere locale de deservire a viitoareii locuințe din zonă. Pentru integrarea sa în trama stradală a viitorului cartier este necesară modernizarea profilului său.

Soluția de principiu a planului urbanistic de detaliu a fost crearea unui sistem de accese necesare deservirii parcelelor componente. Aceste accese vor avea pante și profile adecvate funcțiunii lor.

3.5. Echiparea edilitară

Zona nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară adecvată, aceasta fiind în curs de modernizare și extindere. Pe strada Eden există rețele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale. Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră a parcelei studiate în prima etapă se va rezolva în sistem individual.

Studiul de echipare a zonei cu utilități dezvoltat în PUZ Unirii cuprinde posibilitatea branșării parcelelor din zonă la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele cu locuință unifamilială D+P+E, propunere care să conserve și să îmbunătățească regimul de constructibilitate și posibilitățile de mobilare ale zonei. Având accesul asigurat din strada Eden, ce se desprinde din str.Remetea, parcela se propune a fi mobilată cu o casă de locuit, ce va avea funcțiunea de locuință și spații de parcare, propunere compatibilă cu caracterul zonei definit prin PUG și PUZ.

În zonă parcelarea s-a constituit spontan pe baza liberei circulații a terenurilor, regimul constructibilității parcelelor impunând, pe viitor, corelații prin servituți de trecere sau schimburi de teren care să asigure respectarea prevederilor din Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal.

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării unei parcele cu o locuință și spații de parcare.

Mobilarea propusă s-a realizat cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității și ale prevederilor PUG - et.II.

Premiza studiului o dă ideea ca implantarea unor clădiri noi ca etape de construcție ce preced studiul de ansamblu a zonei să nu constituie un obstacol în dezvoltarea coerentă ulterioară a acesteia.

4.3. Organizarea circulației

Prin culoarele rezervate se asigură crearea unei trame stradale care să deservească pe viitor întreaga zonă, cu posibilitatea reparcelării lotului studiat în adâncime. S-a ales varianta creării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelei, locuințele trebuind să aibă garaje și posibilități de parcare în spațiul curții conform regulamentului general de urbanism.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 95% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzii aferente deservirii lotului studiat), canalului pluvial din vecinătate.

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor propuse în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; căile de acces în curs de construire, impun distanțe pentru posibilitatea rezolvării intersecțiilor precum și distanțe minime de protecție pentru evitarea poluării aerului și a celei fonice, regimul de construibilitate stabilit prin PUD propune o retragere de 8,0 m față de aliniamentul general al străzii existente ce urmează a fi modernizată.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului construit precum și dorința de a redefini caracterul zonei, s-a prevăzut un front discontinuu cu

spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Astfel în funcție de mărimea parcelei zona construibilă s-a delimitat pe alte criterii (posibilități de acces, relații vizuale) decât cele legate de constituirea unui front. În același timp indicatorii s-au raportat la parcela de 561,0 mp.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea maximă la coama propusă de 9,5 m, pentru clădirile studiate se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente și asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros lăsând loc relațiilor vizuale și unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de perspective dinspre strada Eden și de un POT limitat la 35%.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 35% și cu un CUT de 0,6, propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al conservării caracterului propus prin PUG și PUZ.

4.8. Plantații

Zona face parte din zona cu deficit de spații verzi, prin plantațiile propuse urmărindu-se îmbunătățirea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUD ample zone plantate la limita vecinătăților, și în zona căilor de acces.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirea va beneficia de racorduri de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual într-o primă etapă. Pe măsura echipării în funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă pentru bransamente de alimentare cu apă și racorduri de canalizare. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la

rețelele existente în strada Eden, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

4.10. Bilanț teritorial

4.10.1. Zonificarea funcțională

	<i>Teritoriul aferent</i>	<i>Existent mp.</i>	<i>Existent %</i>	<i>Propus mp.</i>	<i>Propus %</i>
1.	Locuințe și funcțiuni complementare	0	0,00	170	30,30
2.	Căi de comunicații rutiere	0	0,00	22,60	4,03
3.	Spatii pietonale	0	0,00	41,02	7,31
4.	Spații verzi amenajate	0	0,00	80,00	14,26
5.	Alte zone teren neconstruit	561	100,00	247,38	44,10
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ		561	100,00	561	100,00

5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonelor cu profil mixt în cadrul municipiului Tg.Mureș, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

Intocmit
arh. Raus Adriana