

## **MEMORIU GENERAL**

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei.**

- Denumirea lucrarii: **STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU  
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+M  
Str Nordului nr 15 Tg Mures**
- Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Beneficiar: **BACIU AVRAM**
- Proiectant : **SC VIA MODUL SRL TG MURES**
- Data elaborarii: **Trim. I 2011**

#### **1.2. Obiectul lucrarii**

In studiile precedente de urbanism Planul Urbanistic General s-au stabilit pentru str Nordului 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 semirurale .

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 redefina zona .

Constructia propusa prin acest PUD este :

- O casa de locuit P+M individuala in spatele cladirii parter existente cu terenul aferent .
- Parcela cuprinsa în studiu este proprietate particulara.
- Conform avizelor de la furnizori în incinta si pe strada sunt retele tehnico-edilitare .
- 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 General s-a stabilit pentru aceasta zona UTR L2a locuinte individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri ,retrase de la aliniament ,cu regim de constructie discontinuu si UTR V5 -culoare de protectie fata de infrastructura tehnica

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

Din regulamentul de construire elaborat pentru str Nordului 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 Statul Roman- Tg Mures Reghin
- sud - incinta cu casa de locuit str Nordului nr 17
- nord - incinta cu casa de locuita str Nordului nr 13
- vest -str Nordului

Pe teren exista construita o locuinta parter si un garaj la strada . Terenul nu are panta , este cvasi plan

Terenul cu locuinta este amplasat la strada Nordului iar terenul Statului Roman este situat in partea de est ,langa calea ferata .

#### **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 domeniul public al primariei si teren proprietatea privata a primariei -Statul Roman .

Teritoriul studiat are o suprafata de 1108 mp din care 1000mp ai beneficiarului -adica 90,17% este proprietate privata si 109mp este proprietatea publica a primariei ,respectiv 9,83%

#### **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 cafeniu	0,50m
-argila prafoasa cafenie inchisa ,plastic consistenta	2,90m
-nisip fin prafos argilos inchis ,plastic moale	3,50m
-pietris cu nisip prafos,cafeniu cenusiu	

Nivelul hidrostatic ; apa freatica apare la 1,60m si s-a ridicat la 1,20m

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 300k/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 15-25m ,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.Nordului fiind o strada cu un trafic local redus . Strada este pietruita , fara santuri laterale de scurgere a apelor meteoritice si cu pietonal partial neamenajat

Profilul transversal al strazii este variabil de la cca 8,0-9,0m 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 din str Nordului .

### **3.5.Echiparea edilitara**

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe Nordului

-retea de energie electica aeriana

-retea de gaz

-retea de apa canal –(canalizarea in executie)

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 cu cladire de locuit existenta ,respectiv amplasarea a inca a unei locuinte individuale

### **4.2.Descrierea solutiei**

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii zonei studiate cu o cladire de locuit izolata amplasata in adancime , 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 incinta din str Nordului nr 15 .Amplasarea casei de locuit in adancimea lotului a fost determinata si orientarea avantajoasa spre sud est a terenului disponibil .

Amplasarea casei de locuit se face la 49,0m fata de limita de proprietate la strada , la 1,90m fata de vecinul din nord(cu acord autentificat) , la 16,0m fata de imobilul existent si la 1,90 m fata de proprietatea din sud (cu acord autentificat)

### **4.3.Organizarea circulatiei**

Data fiind configuratia terenului schema de organizare a circulatiei prevede realizarea unui acces accidental carosabil la locuinta propusa. Acest acces auto este rezolvat minimal in interiorul incintei si are prevazuta o parcare dubla in incinta langa strada .

Latimea actuala a prospectului str Nordului este variabila de la 8,50m-10,00m In etapa urmatoare este posibila amenajarea strazii la un prospect de 8,00 Daca se doreste un prospect mai mare decat acesta sunt necesare treceri ale unor suprafete ,respectiv fasii variabile din domeniul particular in domeniul public al primariei .

Cele doua locuinte vor avea doua parcuri in interiorul lotului si garajul existent . Casa existenta are garajul ca si dotare

Este prevazuta o circulatie pietonala , accidental carosabila pana la casa noua care are o latime de 2,50m si o lungime de 40,0m .Ea este limitata de accese si terase limitrofe cladirilor.

Accesul din str Nordului se va face in incinta de la nr 15 .

#### **4.4.Regimul juridic, circulatia terenurilor**

Regimul juridic existent al terenului luat in studiu este alcatuit din teren apatinând persoanei fizice . Nu sunt necesare treceri in domeniul public al primariei , respectiv in zona strazii

#### **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 . Casele existente sunt amplasate la distanta de 1,0m fata de proprietatile din spatele caselor. O buna parte din loturi sunt cu latimea de cca 15,0-17,0m . Unele case din vecinatate sunt amplasate la strada iar altele in 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 . Zona va fi definita de doua imobile de locuit pe acelasi lot ,fiecare avand autonomie de existenta ,Raman in servitute comuna accesul auto , parcarile si infrastructura -bransamente si racorduri la utilitati.

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

#### **4.6.Regimul de înaltime**

Imobilele propuse au regimul de înaltime parter si mansarda . Înaltimea 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 studziata	1108 mp
-teren aferent imobilului existent str Nordului nr 15	1000 mp
Cladire de locuit existenta	Sc= Sd =120mp
Garaj existent	Sc= 17mp
Cladire de locuit propusa	Sc= 83mp Sd =166mp
Circulatie pietonala si terase	S=276mp
Circulatie auto si parcaje	S=87 mp

total suprafata construita -cladiri si circulatii S= 583mp

Spatii verzi S= 417mp 41,30%

Din punct de vedere al ocuparii terenului cu un **POT de 22,0 %** si un **CUT de 0,30** propunerea se înscrie în media existenta în zona si în propunerile PUG Tg Mures aferent UTR L2a.

#### **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 noua va beneficia de bransamentele existente in incinta 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 imobilului la utilitatile zonei. Extinderea de retele se va face de catre beneficiarul locuintei 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.	Zona de locuit	1000	90,17	1000-	90,17
2.	Circulatii caros. si pietonale	70	6,31	109	9,83
3.	Teren liber	39	3,50	-	-
4.	TOTAL GENERAL	1108	100,0	1108	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	1000 mp	90,17%
b.)domeniul public al Primariei drum	109 mp	9,83%
Total	1108mp	100,00%

Pentru realizarea str Nordului nu sunt necesare transferuri de teren

Terenul existent aferent strazii satisface momentan traficului si dotarea cu retele Strada Nordului este situata intre localitatile Tg Mures si Sg de Mures ,intravilanul apartinator fiecarei localitati fiind intercalat .

#### **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 municipiului Tg Mures si statutul ei este relativ ambiguu intrucat majoritatea imobilelor din zona apartin administrativ si de com Sg.de Mures .Conform celor de mai sus modernizarea strazii Nordului depinde de autoritatile din ambele localitati.

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