

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- ◆ Denumirea lucrării: PUZ stabilire reglementari urbanistice in vederea construirii unei locuinte individuale Sp+P+M
- ◆ Beneficiar: Gavris Daniel
- ◆ Proiectant: S.C. „TEKTURA” S.R.L.
- ◆ Data elaborării. trimestrul III. 2010

1.2. Obiectul lucrării

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de sud-vest a municipiului în vecinătatea funcțiunilor majore de productie ,zona fiind amplasata la sud de str.Gh.Doja

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General și detaliază o porțiune aferentă străzii 8 Martie pentru care există suficiente elemente de identificare .In PUG zona este identificata ca zona LL subzona locuintelor individuale si colective mici in regim de construire izolat si grupat cu regim de inaltime P,P+1realizate pe baza unor lotizari prestabilite.

In același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, spre sud-vest str. 8 Martie iar in vest, est si nord alte locuinte.

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.

Circulatia carosabila generala este asigurata de pe str. 8 Martie.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul strazii ce deservește zonele din vecinatate.

Parcellele cuprinse în zonă sunt proprietăți particulare ale persoanelor fizice.

Conform avizelor obținute de la furnizorii de utilități în zonă sunt rețele tehnico-edilitare de gaz, electricitate, apa si canalizare.

Baza topografică sc.1:500 s-a obținut de la beneficiar și este realizată prin măsurători realizate pentru identificare, vizate de Oficiu Județean de Cadastru.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației și care urmează să fie reactualizat, a studiilor succesive acestuia s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan rezervat funcțiunii de locuire.

Din regulamentul de construire elaborat odată cu întocmirea PUG au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor ocupa zona studiată.

Terenul în studiu precum și condițiile de teren stabilite cu beneficiarul necesită o marire a procentului de ocupare a terenului de la 30% la 35% și a coeficientului de utilizare a terenului rămânând neschimbat în raport cu cel prevăzut în PUG.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat reprezintă o parcelă aferentă rețelei stradale existente și este delimitat spre sud-vest de str. 8 Martie iar în nord, est și vest de alte locuințe, despartite de terenul studiat prin străzi de acces. Zona generală este definită de întâlnirea a două UTR de o parte și de alta a străzii. Astfel frontul în care este continuată parcela în studiu aparține subzonelor CM și LL în timp ce frontul opus aparține subzonei LM.

3.1. Regimul juridic al terenului este specificat în planșa A4 și cuprinde terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice delimitate de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public.

Teritoriul parcelei are o suprafață de cca. 540,0 mp.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire s-au întocmit studii geotehnice pentru parcela constructibilă, executându-se foraje și stabilindu-se nivelul hidrostatic al apelor subterane.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului geotehnic zonal întocmit, arată o structură a straturilor alcătuită din roci de origine aluvionară aflate în partea superioară a terenului cu granulație fină, trecând spre adâncime în roci grosiere :

F1

- ◆ Sol vegetal prafos negru 0,80 grosime
- ◆ Argila prafosă nisipoasă galbenă, 1,1 m grosime
- ◆ Nisip argilos galben, cenușiu de 1,4 m grosime

- ◆ Argila nisipoasa galbena 2,20 m grosime

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zonă - zona constructibilă cu măsuri de canalizare la suprafața apei meteorice fără probleme speciale.

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane.

Planul Urbanistic Zonal propune o mobilarea lotului cu o clădire de anvergură mica, ce poate fi asimilata unei extinderi cu conservarea indicatorilor urbanistici ai zonei.

3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare inițială relativ regulată ca forma și dimensiuni, rezultată dintr-o lotizare prestabilită, care au evoluat în timp.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant construit (clădiri de anvergură medie și mica). Construcțiile existente alcătuiesc în majoritate frontul străzii 8 Martie și sunt parter sau P+M, în general în stare bună sau mediocră situate adiacent perimetrului zonei studiate. În timp aspectul zonei s-a transformat, o parte din parcele fiind construite cu a doua clădire pe același lot, alte clădiri dintre cele echilibrate inițial fiind extinse sau transformate asimetric.

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă este de intensitate redusă pe str. 8 Martie.

Străzile de acces desprinse din acest drum sunt străzi relativ lungi și cu profile adecvate unui trafic de intensitate medie. Intersecțiile sunt în general rezolvate.

Pentru mobilarea parcelei studiate, cu o a doua construcție de dimensiuni reduse este necesară conservarea accesului semicarosabil existent cu gabarit adecvat fără afectarea majoră a suprafeței verzi a parcelei în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

3.5. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună. Există rețele de gaz și electricitate, apă și canalizare în sistem separativ.

Studiul de echipare a clădirii cu utilități va cuprinde posibilitatea bransării acestora la rețelele de canalizare și apă în funcție de strategia de dezvoltare adoptată de gestionarii acestora, de asemenea bransarea la rețelele electrice și de gaz de joasă presiune.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele pe care se menține clădirea existentă, astfel încât să rezulte posibilitatea amplasării pe acest lot a unei a doua clădiri cu dimensiuni reduse, cu subsol parțial, parter și mansardă, asimilabile unei extinderi a clădirii existente la frontul stradal, fără să o modifice pe aceasta.

Clădirea existentă va funcționa împreună cu cea propusă.

Soluția aleasă în raport cu varianta modificării asimetrice a unei jumătăți a clădirii aflată în frontul stradal, prezintă avantajul conservării unui front echilibrat, în care se integrează și corpul de clădire situat în planul al doilea.

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă prevede construirea unui al doilea corp de casa cu regim de înălțime Sp+P+M, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității,

4.3. Organizarea circulației

Accesul auto se va realiza de pe strada 8 Martie iar accesul pietonal de pe aceeași stradă neperturbând circulația existentă. Spațiul de parcare și garare se va asigura în interiorul parcelei.

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de constructibilitate stabilite prin PUG Tg. Mureș prin transformarea regulamentului stabilit pentru zona LL în zona L2a, fără afectarea aspectului general al zonei. Terenul fiind valoros și studiul geologic evidențiază că este o zonă stabilă din punct de vedere geomorfologic, s-a propus stabilirea suprafeței clădirii nou construite, cu încadrarea în general în condițiile maxime de ocupare prevăzute prin PUG Tg.- Mureș (POT max. 35%, CUT max. 0,6; h_{max} la cornișă 6,0 m, h_{max} la coamă 9 m).

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumului existent.

Pentru zona în cauză construirea în viitor a unor imobile pe parcelele libere precum și a bransamentelor de echipare tehnico-edilitară (după obținerea avizelor de la organele interesate și efectuarea de studii de specialitate pentru echipare) nu va necesita efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public prin schimb sau despăgubire) pentru asigurarea gabaritului necesar al acestora.

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context reprezintă un element urbanistic determinant; parcela fiind amplasată între o clădire aflată în aliniament cu care se cuplează clădirea ce se menține și o altă clădire amplasată de asemenea pe aliniament s-a ales o soluție de retragere. Regimul de aliniere stabilit prin PUZ, conservă aspectul general al zonei, propunând o construcție dezvoltată în adâncimea lotului cu retragere de cca 2,0 m de la aliniamentul drumului de acces.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă de 6,0 m, pentru funcțiunea de locuire se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în vecinătate de zona studiată 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 un POT limitat la 35%. În același timp volumul redus al noii construcții nu afectează echilibrul frontului general al străzii 8 Martie

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului se propune un POT de 35% și cu un CUT de 0,6, propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al conservării caracterului zonei.

4.8. Plantații

S-au propus plantații ornamentale pe toată suprafața parcelei exceptând zonele de acces semicarosabil și pietonal.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirea nouă împreună cu cea existentă va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă, la rețeaua de apă și la cea de canalizare în condițiile stabilite de gestionarul de rețea R.A. Aquaserv Târgu Mureș. În funcție de avizele primite și de strategia gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele extinse, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

4.10. Bilanț teritorial pe parcela

4.10.1. Zonificarea funcțională

	<i>Teritoriul aferent</i>	<i>Existent mp.</i>	<i>Existent %</i>	<i>Propus mp.</i>	<i>Propus %</i>
1.	Zona de locuit și dotări aferente	91.00	16.85	189.00	35.00
2.	Circulații auto	50.00	9.26	75.00	13.89
3.	Circulație pietonală	35.00	6.48	50.00	9.26
4.	Spații verzi	0.00	0.00	81.00	15.00
5.	Alte zone neconstruite inclusiv zone de protecție	364.00	67.41	145.00	26.85
6.	TOTAL GENERAL	540.00	100.00	540.00	100.00

5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonelor rezidențiale în cadrul municipiului Târgu 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

S.C. TEKTURA S.R.L.
TÂRGU MURES

**PLAN URBANISTIC ZONAL
STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE SP+ P+M
STR. 8 MARTIE NR. 27
TG.-MURES
JUD.MURES
PROIECT NR.19/2010**

