

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUZ stabilire zona functionala pentru
construire locuinte individuale str. Eden fn
Tg.-Mures

Faza de proiectare : P.U.Z.

Proiectant : SC ARAARCHITECTS SRL - Târgu Mureş
B-dul 1 Decembrie 1918 nr.45/19
RO 15436513
NR.INREGISTRARE : J26/558/2003

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana
Proiectat	arh.Raus Adriana

Data : 10.2011

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Extras CF
- Avize

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională-reglementări , bilanț teritorial,indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4.+ CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--------|--|--------------|
| I.T.L. | ⇒ Incadrare în teritoriu localității | sc. 1 : 5000 |
| A.1 | ⇒ Situația existentă | sc. 1 : 1000 |
| A.2 | ⇒ Reglementări urbanistice | sc. 1 : 1000 |
| A.3 | ⇒ Reglementări edilitare | sc. 1 : 1000 |
| A.4 | ⇒ Obiective de utilitate publică | sc. 1 : 1000 |
| A.5 | ⇒ Posibilități de mobilare urbanistice | sc. 1 : 1000 |

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ stabilire zona functionala pentru construire locuinte individuale str. Eden fn. Tg.-Mures
Proiectant: SC ARA ARCHITECTS SRL - Târgu Mureș, B-dul 1
Decembrie 1918 nr.45/19
Beneficiar: Oltean Daniela-Susana
Str. Baraganului nr.24/10
Data elaborării. trimestrul III. 2011

1.2. Obiectul lucrării

In urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea derularii studiilor preliminare de urbanism.

1.3. Surse de documentare

In elaborarea PUZ-lui s-au analizat date si informatii culese din urmatoarele surse:
Bazele topografice ale zonei, masuratori topografice intocmite de topograf autorizat, cu viza Oficiului de Cadastru, puse la dispozitie de catre beneficiari sc. 1:1000;
Proiecte si studii elaborate anterior ca: PUZ ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII proiect intocmit de SC Proiect SRL
PUD-uri si PUZ-uri aprobate in zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord-est de alte loturi neconstruite sau partial construite desfasurate perpendicular sau paralel cu strada Eden, spre sud-vest terenuri neconstruite ce au front la strada Eden, spre vest grădini cultivate neconstruite, spre est frontul străzii Eden.

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

In același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă, fiind identificată în PUZ ca - *CC1z - subzona centrelor de cartier existente si a centrelor de cartier din zonele de extinderi* .

În apropiere nu se găsesc elemente naturale importante: zone protejate, cursuri de râuri, relief valoros, specii de plante sau animale protejate; Planul Urbanistic Zonal propune pentru terenul studiat stabilirea zonei functionale de locuinte individuale cu regim de constructibilitate

discontinuu și mobilarea a șapte parcele cu locuințe individuale, în procesul de redefinire 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.

2.2. **Incadrare în localitate**

Zona studiată se află în intravilanul localității Tg.Mures – județul Mureș.

În raport cu restul localității terenul ce urmează a fi construit, este situat în partea de nord.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str.Remetea și strada Eden, din care se dezvoltă accesul pe parcelele studiate.

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

Conform avizelor de la furnizorii de utilități în zona de amplasament sunt rețele tehnico-edilitare stradale, existând posibilitatea racordării la rețelele extinse în lungul str. Eden, condițiile de racordare ale construcțiilor propuse urmând să se stabilească de comun acord cu detinatorii acestora.

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

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

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic executându-se foraje și studii de stabilitate, pe locul de amplasare al fiecărei clădiri.

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

-sol vegetal cenușiu – 0,40 m grosime

-argila cenușie-negricioasă plastic consistentă – 0,90 m grosime

-argila prăfoasă galbenă plastic moale cu inserții CaCO₃ – 0,40 m grosime

-pietris cu nisip

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

Nivelul hidrostatic este variabil apă nefiind agresivă față de betoane

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații)

2.4. **Circulația**

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate medie, str. Remetea și intersecția aferentă acesteia cu str. Eden sunt zone cu trafic mediu iar artera amintită, este o stradă în curs de modernizare.

Strada Remetea are profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale de deservire a funcțiunilor din zonă. Accesul pe parcelele studiate se face din str. Eden și strada propusă conform dezmembrării.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa perimetrele adiacente ale zonei studiate sunt spre vest nord și sud locuințe individuale, cu grădini cultivate și medii construite.

Microzona de referință are o parcelare relativ regulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate perpendicular pe str. Eden.

Legăturile vizuale și perspectivele la distanță sunt determinate de situarea terenului studiat, aferent str. Remetea cu un prospect relativ larg.

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

2.6. **Echiparea edilitară**

Clădirile propuse vor beneficia în viitor de racorduri și bransamente individuale de alimentare cu apă și canalizare din str. Remetea, extinse pe str. Eden în sistem centralizat.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în strada Eden, realizate conform prescripțiilor tehnice a proprietarilor și gestionarilor de rețele. Conform avizelor obținute pentru planul urbanistic zonal, cartier rezidențial Unirii, din care zona studiată face parte, operatorii de rețele edilitare au capacitatea de a racorda la rețelele existente această zonă.

2.7. **Probleme de mediu**

Terenul studiat ce urmează a fi parcelat va fi echipat cu utilități în sistem centralizat evitându-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului.

Zona face parte dintr-un areal cu posibilități de amenajare de spații verzi, prin plantațiile propuse urmărindu-se realizarea acestui deziderat. S-au prevăzut prin PUZ zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces.

În funcție de mărimea parcelei, zona construibilă s-a delimitat pe

criterii legate de posibilități de acces, relații vizuale, respectarea distanțelor de însorire etc.

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; calea de acces propusă, impune distanțe minime de acces și de protecție pentru evitarea poluării aerului și a poluării fonice; regimul de constructibilitate stabilit prin PUZ propune o retragere de cca 3,0 m față de aliniamentul stradal.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cadrul Planului Urbanistic de General și a Planului Urbanistic Zonal “Cartier Unirii” s-a stabilit pentru această zonă funcțiunea centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extindere definită ca zona CC1z.

În același timp reconversia treptată a zonelor învecinate deservite de strada Eden, către un profil funcțional ca zone de locuit, precum și necesitatea coerenței funcționale a zonei sunt argumente în favoarea admiterii reconversiei funcționale a zonei din CC1z în L2az profilul funcțional al zonelor învecinate aferente străzii Eden.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUZ Unirii au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor ocupa zona studiată, prevederi generale ale zonei L particularizată în L2az prin PUZ Unirii.

3.2. Prevederi ale PUG

În ceea ce privește folosința terenurilor pentru viabilizarea parcelelor studiate este necesară crearea unei cai de acces prevăzută ca obiectiv de utilitate publică în PUZ Unirii.

Prevederile Planului Urbanistic de General s-au modificat prin Planul Urbanistic Zonal, pentru cartierul Unirii zona capătând în timp prin documentațiile aprobate profilul funcțional de zonă de locuit. În acest sens se propune reconversia acestei ultime porțiuni din zona CC1z în L2az.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș și modificat odată cu întocmirea PUZ Unirii au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor ocupa zona studiată, prevederi generale ale zonei L particularizată în L2az.

3.3. **Valorificarea cadrului natural**

Relationarea cladrilor propuse cu formele de relief este buna in sensul adaptarii la teren a acestora; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici(POT, CUT) moderati contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului; constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezinta complicatii.

3.4. **Modernizarea circulatiei**

Circulația carosabilă în zona adiacenta terenului studiat este de intensitate medie, str.Remetea și intersecția aferenta acesteia cu strada Eden, sunt zone cu trafic mediu iar artera amintită, este o stradă în curs de modernizare.

Strada Remetea si str. Eden au profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibile circulației rutiere locale de deservire a funcțiunilor din zonă. Din strada Eden se propune dezvoltarea tramei stradale conform PUZ Unirii prin crearea unui acces cu ampriza de 10,0 m prim cedare simetrica din proprietatile adiacente a cate 5,0 m. Gabaritul propus prin PUZ Unitii va face posibil atat accesul riveranilor cat si a celor de interventie (SMURD, Pompieri).

In acelasi timp in frontul nordic al strazii nou propuse se conserva un teren cu ampriza de 10,0 m in scopul crearii tramei stradale ce va viabiliza terenul situat la nord de parcela studiata, conform prevederilor PUZ Unirii.

In momentul dezmembrarii parcelei se va verifica pozitionarea rezervei de teren pentru trama stradala, astfel incat sa se asigure continuitatea traseului stradal cu traseele preexistente deja aprobate sau dezmembrate. De asemenea se va rezerva spatiul necesar creeri intersectiei.

Dat fiind caracterul parcelării pentru construirea caselor de locuit, s-a ales varianta amplasării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelei, conform regulamentului general de urbanism.

3.5. **Zonificarea functionala-reglementari , bilant teritorial,indici urbanistici**

Indicii urbanistici ai PUZ ,propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt procentul de ocupare al terenului $POT_{max} = 35\%$ si coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max} = 0,6$

Bilant teritorial.

<i>Teritoriul aferent</i>	<i>Existent mp.</i>	<i>Existent %</i>	<i>Propus mp.</i>	<i>Propus %</i>
1. Locuințe și funcțiuni complementare	--	--	1145,00	25,00
2. Spații verzi amenajate	--	--	1000,00	21,83
3. Spații pietonale	--	--	350,00	7,65
4. Circulații carosabile	--	--	1450,00	31,66
5. Alte zone, teren neconstruit	4580,00	100,00	635,00	13,86
TOTAL GENERAL	4580,00	100,00	4580,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, în curs de modernizare: pe strada Remetea există rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în gestiunea SC COMPANIA AQUASERV SA, energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA și gaze naturale, în gestiunea E-on GAZ ROMÂNIA SA.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiunilor propuse la rețelele stradale extinse în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Clădirile vor beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare extinse din str. Remetea în sistem centralizat.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. 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.

Conform avizelor obținute pentru planul urbanistic zonal, cartier rezidențial Unirii, din care zona studiată face parte, operatorii de rețele edilitare au capacitatea de a racorda la rețelele existente această zonă.

3.7. Protecția mediului

Zona face parte dintr-un areal cu posibilitati de creare spații verzi, prin plantațiile propuse urmărindu-se realizarea acestui deziderat.

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces.

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

- deșeuri menajere – sunt colectate separat în containere speciale și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;

3.8. Obiective de utilitate publică

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor aferente și al trotuarelor de deservire). Prin studiul propus se creaza trama stradala propusa prin PUZ Unirii si se rezerva spatiu pentru asigurarea continuitatii acesteia pe intreg teritoriul studiat.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.
TÂRGU MURES

PLAN URBANISTIC ZONAL

**PUZ STABILIRE ZONA FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE STR. EDEN FN
TÂRGU MURES**