

## **MEMORIU GENERAL**

### **1.INTRODUCERE**

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

- Denumirea lucrarii: **REGLEMENTARE PENTRU RECONSTRUCTIE  
CASA DE LOCUIT P+E  
Str Evreilor Martiri nr 35 Tg Mures**
- Beneficiari: **PODAR VASILE DANIEL si ANDREA**
- Proiectant : **SC VIA MODUL SRL TG MURES**
- Data elaborarii: **Trim. III 2012**

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

In studiile precedente de urbanism Planul Urbanistic General Tg Mures s-au prevazut posibilitatile de restructurare ale unor zone de locuit . Zona studiata are în prezent acest caracter –adica zona cu case de locuit individuale ,servicii , mica productie partial restructurate .

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se poate considera ca o etapa de restructurare a zonei existente, urmând ca pe masura ce si alti proprietari de teren detin mijloace financiare ( sau viitorii proprietari ) sa se recontureze zona .

Obiectivul acestui PUD sunt urmatorul :

**-Desfiintarea unei case de locuit si realizarea unei case de locuit P+E pe terenul aferent .**

In completare se specifica urmatoarele :

- parcela cuprinsa în studiu este propriete particulara.
- conform avizelor de la furnizori în zona sunt retele tehnico-edilitare stradale.
- 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 in aceasta zona s-a stabilit UTR **L2a** - zona de locuit cu regime de inaltime mic P+1 ,P+2 cu indici urbanistici = POT max 35%, CUT 0,6 (CUT 0,9 la P+2)

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

Din regulamentul de construire elaborat pentru str Evreilor Martiri 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 - casa de locuit P+1
- nord - casa de locuit P
- vest - strada Evreilor Martiri

Pe teren exista o casa de locuit parter . Terenul are o panta usoara descendenta de la est spre vest de 2% iar de la sud la nord de 9%

### **3.1.Regimul juridic al terenului**

Regimul juridic al terenului este specificat în plansa A/2 si cuprinde doua categorii – teren proprietate privata ale unor persoane fizice si teren proprietate publica a primariei .

Teritoriul studiat are o suprafata de 599 mp din care 501mp -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 :

- beton si umplutura din pietris cu nisip 0,00-0,50m
- argila galbena , plastic consistenta 0,50-0,80m
- praf argilos-nisipos,galben,plastic consistent,stratificat 0,80m-3,00m

Nivelul hidrostatic ; apa freatica nu apare in foraj

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 1.00 m .

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

### **3.3.Analiza fondului de locuit existent**

Microzona de referinta are o parcelare cvasiuniforma limitrofa amplasamentului studiat :

-loturi individuale cu deschidere la strada de la 12,0m--18,0m ,cu case existente ,constructii vechi majoritatea cu parter si constructii noi cu P+M ,P+1 ,2 , o zona de servicii sociale si de prestari servicii ,mica industrie

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 restructurare viitoare .

### **3.4.Cai de comunicatie**

Circulatia carosabila în zona este redusa , str. Evreilor Martiri fiind o strada cu un trafic local relativ redus . Strada este asfaltata , cu un singur pietonal limitrof partial amenajat

Profilul transversal al strazii este cvasi uniform , de cca 8,0m si un carosabil de 4,50m . Casele de locuit existente, in numar de 5, sunt amplasate la o distanta variabila fata de limita strazii. Accesul la teren este asigurat din strada care se infunda intr-o incinta industriala existenta.

### **3.5.Echiparea edilitara**

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe strada

- retea de energie electica aeriana
- retea de gaz
- retea de apa canal

Studiul de echipare a zonei cu utilitati va cuprinde si posibilitatea sistematizarii racordarilor si bransamentelor existente ..

## **4..PROPUNERI**

### **4.1.Elemente de tema**

Prevederile studiului propun mobilarea zonei de locuit în sistem de locuinta individuala pe un lot existent .dupa desfiintarea cladirii de locuit existente.

### **4.2.Descrierea solutiei**

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii zonei studiate cu o cladire de locuit izolata prin încercarea de a se subordona parcelarului 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 restructurarea zonei existente, respectand caracterul traditional al zonei rezultat din evolutia în timp.

Imobilul de locuit este amplasat cu garajul la strada si este accesibil auto din ramificatia strazii Evreilor Martiri .Amplasarea casei de locuit cu garajul la strada si a casei propriuzise la 4,0m de la strada a fost determinata de orientarea avantajoasa spre latura sud estica a terenului.

Amplasarea casei de locuit se face la 1,0m fata de limita de proprietate la nord si la cca 3,5m fata de vecinul din sud

### **4.3.Organizarea circulatiei**

Data fiind configuratia terenului schema de organizare a circulatiei prevede pastrarea strazii existente in actuala configuratie.

Latimea actuala a prospectului str Evreilor Martiri este de cca 8,0m . In etapa urmatoare nu se propune modificarea prospectului strazii.

Lotul si casa de locuit au fost astfel propuse incat sa existe posibilitatea amplasarii unei parcarii 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 parte 100% alcatuit din terenuri apatinând în proprietate privata - persoane fizice si strada -domeniul public .

### **4.5.Regimul de aliniere**

Aliniamentul cladirii se înscrie partial în cel al cladirilor existente cu conservarea distantelor minime fata de caile de acces si raportat la amplasamentul cladirilor realizate in vecinatate .

Zona este relativ limitata iari amplasarea cladirilor din vecinatate este executata la distante variabile ,pe principiul ca fatadele la strada si laterale sunt sunt aliniate la imprejmui.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului construit existent s-a prevazut un front la strada minimal pentru amplasarea garajului iar locuinta propriuzisa este amplasata la 4,0m in adancime.

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

### **4.6.Regimul de înaltime**

Imobilul propus are regimul de înaltime parter si etaj (partial mansardat ) . Înaltimea la coama propusa de 7,50m nu depaseste înaltimea medie a cladirilor învecinate dar asigura o folosire rationala a terenului

**4.7.Modul de utilizare al terenului** Indicii recomandati in lucrare ,pentru o utilizare buna terenului sunt :

Total suprafata incinta 299 mp cuprinde:

Cladirile de locuit P+E	Sc=101,60mp Sd=169,0mp
circulatie pietonala si terase	S= 34,90 mp
circulatie auto si parcaje	S= 23 mp
total suprafata construita -cladire si circulatii	S=147,10mp
spatii verzi	S=139,5mp 46,65%

Din punct de vedere al ocuparii terenului cu un **POT de. 33,98 %** si un **CUT de 0,56** propunerea se înscrie în indicii **UTR-ului L2a** din zona si în propunerile Regulamentului PUG.

#### **4.8.Plantatii**

Zona face parte din zona intravilana construita a localitatii Tg Mures iar plantatiile propuse vor urmari agrementarea cu arboret a cladirii.

#### **4.9.Echiparea edilitara**

Incinta are bransament pentru alimentarea cu apa si canalizare de la retele centralizate ,alimentare cu energie electrica si gaz.

S-au obtinut si anexat avizele la utilitatile zonei.

#### **4.10.Bilantul teritorial**

##### **4.10.1.Zonificare functionala**

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Zona de locuit	501	83,64	501	83,64
2.	Circulatii caros. si pietonale	98	16,36	98	16,36
3.	TOTAL GENERAL	599	100,0	599	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	299mp+202 mp	83,64%
b.) domeniul public al Primariei strada	98mp	16,36%
Total	599mp	100,00%

### **5.CONCLUZII**

Definirea zonelor cu un anumit specific functional în cadrul oraselor reprezinta un proces relativ continuu în istoria urbansmului, 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.

Propunerea vizeaza restructurarea unui imobil de locuit ,in cadrul unui proces de inlocuire sistematica a unor cladiri uzate moral si fizic .

SC VIA MODUL SRL TG MURES  
arh. M.Dragota