

# MEMORIU GENERAL

## 1.INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

- Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC DE DETALIU - STUDIU DE AMPLASAMENT CASA DE LOCUIT
- Amplasament: Str Remetea nr. 261 Tg Mures
- Beneficiari: STAN SANDOR SI STAN STELA
- Faza de proiectare: P.U.D.
- Proiectant general : S.C. ASPECT S.R.L. - Santana de Mures
- Proiectant urbanism: S.C. ARX S.R.L. - Tirgu Mures  
Arh. Bako Lorant
- Data elaborarii: 08.2012

### 1.2. Obiectul lucrarii

In studiile precedente de urbanism Planul Urbanistic General s-au stabilit pentru str Remetea 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 rurale.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se poate considera ca o etapa de detalizare si completare a zonei existente.

Pe terenul ce face obiectul documentatiei exista o constructie, cu functiune de locuinta

Beneficiarul doreste edificarea inca unei constructii cu functiunea de locuinta.

Baza topografica sc. 1:500 s-a obtinut de la beneficiar , este intocmita de un topograf autorizat si inregistrata la Oficiul de cadastru

Conform concluziilor studiului geotehnic constructia propusa se poate realiza in conditii de fundare normale, terenul fiind stabil si neexistand probabilitatea afectarii stabilitatii terenului.

## 2.INCADRAREA IN LOCALITATE

### 2.1.Concluzii din documentatiile deja elaborate.

Parcela studiata se incadreaza in cadrul Planului Urbanistic General in UTR LV2 subzona locuintelor individuale mici P, P+1 situate pe versanti slab construiti, cu urmatoorii indicatori urbanistici:

POT max 5%, CUT 0,05

Din regulamentul de construire elaborat 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 si sud - str. Remetea*

*-nord - teren liber*

*-vest - str. Cetinei*

*Terenul este in panta, cu o zona relativ plana in zona din apropierea aliniamentului si apoi o panta ascendenta catre partea posterioara a parcelei.*

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

*Regimul juridic al terenului este specificat în plansa 5 si cuprinde doua categorii - teren proprietate privata ale unor persoane fizice si teren proprietate publica a primariei.*

*Teritoriul studiat are o suprafata de 7918.17 mp din care 5100 mp -adica 64.41% este proprietate privata .*

*Terenul studiat este nota in CF nr. 131704 Nr. Top 499, 500/1, 503/2/1/1/2/2, 504/1/1/2/2, 505/1/1/2/2, 506/1/1/2/2 (Nr. Cad: 2550) avand o suprafata de 5100mp si este in proprietatea d-lui Stan Sandor si a sotiei Stan Stela.*

#### *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 :*

<i>- strat vegetal cenusiu:</i>	<i>0,00 - 0,30m</i>
<i>- argila prafoasa cafenie plastic vartoasa</i>	<i>0,30 - 1,10m</i>
<i>- argila prafoasa slab nisipoasa galbena</i>	<i>1,10 - 2,00m</i>
<i>- Argila nisipoasa cenusie</i>	<i>2,20 - 2,80m</i>

*Nivelul hidrostatic: apa freatica apare la 1,60-2,20m*

*Concluziile studiului geo sunt urmatoarele :*

*-constructia va fi cu structura realizata din materiale normale, respectiv cu fundatii capabile pentru preluarea deformatiilor mici in cazul unor miscari de teren locale  $P_{conv} 180k/Pa$ . Adancimea fundatiilor va fi de 1,20 m si cota 0,00 se va ridica cu 1,0m . Se vor face umpluturi laterale pentru ridicarea cotei terenului amenajat*

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

*Microzona de referinta are o parcelare uniforma limitrofa amplasamentului studiat:*

*- loturi individuale cu deschidere la strada de la 15-25m, cu case existente P+M, P+E in general constructii noi amplasate retrase din aliniament.*

*Imaginea globala o reprezinta mobilarea fronturilor strazii cu diferite tipuri de cladiri si realizarea dispersata a caselor noi .*

*Zona studiata este o insertie in frontul construit existent.*

### *3.4.Cai de comunicatie*

*Circulatia carosabila în zona este asigurata de str. Remetea si str. Cetinei. Strada este asfaltata cu santuri laterale de scurgere a apelor meteoritice si cu pietonal partial amenajat.*

*Profilul transversal al strazii este variabil de la cca 11,0-13,0m 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 pe un podet existent.*

### *3.5.Echiparea edilitara*

*Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe str. Remetea:*

*-retea de energie electica aeriana*

*-retea de gaz*

*-retea de apa canal*

*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*

*Pe terenul ce face obiectul documentatiei exista o constructie, cu functiune de locuinta.*

*Beneficiarul doreste edificarea inca unei constructii cu functiunea de locuinta.*

### *4.2. Descrierea solutiei*

*Solutia propusa prevede posibilitatea completarii 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 completarea zonei existente, respectand caracterul traditional al zonei rezultat din evolutia în timp.*

*Imobilul de locuit este amplasat retras din aliniament, cu respectarea alinierii dictata de cladirile de locuit existente deja in vecinatate.*

#### *4.3. Organizarea circulatiei*

*Circulatia este asigurata din conditiile existente, nepropunandu-se modificari ale acceselor existente.*

*Lotul si casa de locuit au fost astfel propuse incat sa existe posibilitatea amplasarii de parcare în spatiul construit, locuinta trebuind sa aibe cel puțin 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 proportie de 83,56% alcatuit din terenuri apatinând în proprietate privata - persoane fizice restul fiind constituit din terenuri apartinand domeniului public. Nu se propune schimbarea regimului juridic al terenurilor sau circulatii de terenuri.*

#### *4.5.Regimul de aliniere*

*Aliniamentul cladirilor se înscrie în cel al cladirilor existente cu conservarea distantelor minime fata de caile de acces într-un ansamblu rezidential si raportat la amplasamentul cladirilor realizate in conformitate cladirile realizate in vecinatate .*

*Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural s-a prevazut un front la strada pentru completarea celui existent, pentru întregirea zonei functie de parcelarile vecine ale terenului.*

*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 inaltime P+E(M). Inaltimea la coama propusa se va incadra in conditiile din RLU aferent PUG Tirgu Mures si anume de maxim 10m 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 sun cei stabiliti prin RLU aferent PUG si anume:*

*P.O.T. maxim = 5%*

*C.U.T. maxim = 0,05*

*Propunerea se înscrie în media existenta în zona si în propunerile Regulamentului PUG.*

#### *4.8. Plantatii*

*Zona face parte din zona intravilana construita a localitatii Tg Mures iar plantatiile propuse se va urmari agrementarea cu arboret a cladirilor.*

#### 4.9.Echiparea edilitara

Cladirea are asigurate de bransamente la retele centralizat - alimentare cu energie electrica si gaz, realizate conform prescriptiilor tehnice ale proprietarilor si gestionarilor de retele.

S-au obtinut si anexat avizele necesare racordarii imobilelor la utilitatile zonei. Extinderea de retele se va face de catre beneficiarii locuintelor din zona prin cooperare cu furnizorii de utilitati.

Pana la realizarea exitnderilor de retele apa-canalizare, asigurarea apei menajere se va face din panza freatica, iar evacuarea apelor uzate menajer se va face in fosa septica vidanjabila ecologica. Evacuarea fosei se va face de catre operatorii din localitate.

#### 4.10. Bilantul teritorial

##### 4.10.1. Zonificare functionala

#### BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	TERENURI CONSTRUIBILE	5100	64.41	5100	64.41
2	CIRCULATII PIETONALE	0	0.00	390.18	4.93
3	CIRCULATII CAROSABILE	2818.17	35.59	2427.99	30.66
	TOTAL ZONA STUDIATA	7918.17	100.00	7918.17	100.00

Din bilant se observa ponderea majoritara a zonei de locuit comparativ cu zona de circulatie aferenta localitatii.

Amenajarea circulatiei pietonale prin propunerile privind amenajarea trotuarului pe cele doua strazi este modificarea evidentiata in bilant.

##### 4.10.2. Proprietatea si circulatia terenurilor

#### BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		EXISTENT	
		mp	%
1	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI	2818.17	35.59
2	TERENURI PRIVATE	5100	64.41
	TOTAL ZONA STUDIATA	7918.17	100.00

#### 5.CONCLUZII

Definirea zonelor cu un anumit specific functional în cadrul oraselor reprezinta un proces relativ continuu în istoria urbaneului, acest proces necesitand în timp un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice si de monitorizare.

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.

*Propunerile cuprinse in prezenta documentatie PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STUDIU DE AMPLASAMENT CASA DE LOCUIT P+E se incadreaza in prevederile PUG Tirgu Mures.*

*SC ARX SRL TG MURES  
arh. Bako Lorant*