

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

- Denumirea lucrarii:

**REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE
CASA DE LOCUIT P+E ,GARAJ
Str Ioan Vescan fn Tg Mures**

-Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

- Beneficiari: **FARCAS ZAHARIE si ANA**

- Proiectant : **SC VIA MODUL SRL TG MURES**

- Data elaborarii: **Trim. I 2013**

1.2. Obiectul lucrarii

In studiile precedente de urbanism PUG Tg.Mures si PUZ Unirii s-au stabilit pentru str Ioan Vescan posibilitatile de amplasare de case de locuit .Zona are în prezent acest caracter –adica cladiri de locuit individuale noi si vechi,

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 redefinasca zona .

Constructia propusa prin acest PUD este :

-O casa de locuit P+E individuala cu garaj ,situata la cca 200m fata de ultimele case compacte din zona str Remetea ,pe partea stanga , aproape de cotul strazii spre strada Podeni. -Parcela cuprinsa în studiu este proprietate particulara.

-Conform avizelor de la furnizori pe strada sunt retele tehnico-edilitare in apropiere .

-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.

Din punct de vedere al incararii in PUZ Unirii acest amplasament

este incadrat in UTR L2cz -Subzona locuintelor individuale dispuse discontinuu in teritoriu

Indici reglementati

POT= 35% CUT =0,6 (P+1)

Zona isi pastreaza vocatia de zona neomogena in curs de conturare cu zone rezidentiale cu intercalari rare de spatii de dotari -servicii .

Din regulamentul de construire elaborat pentru str Ioan Vescan in aceasta zona rezulta conditiile de rezolvare a volumetriei, învelitorii si a plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiata.

3.SITUATIA EXISTENTA

Teritoriul considerat este delimitat astfel:

- est - teren liber
- sud - cot str. Ioan Vescan
- nord - canal de desecare
- vest - str Ioan Vescan

Terenul nu are panta , este cvasi plan

3.1.Regimul juridic al terenului

Regimul juridic al terenului este specificat în plansa A/2 si cuprinde doua categorii – teren proprietate privata al unor persoane fizice si teren domeniul public al primariei

Teritoriul studiat are o suprafata de 5368mp din care 4700mp ai beneficiarului proprietate privata , 593mp este proprietatea publica a primariei si 75mp teren necesar extinderii strazii actuale (vecin) .

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 :

-sol vegetal cenusiu	0,00m-0,40m
-argila grasa cenusie ,stare plastic consistenta	0,40m-0,70m
-argila grasa cenusie ,galbena plastic consistenta ,cu CaCO ₃	0,70m- 1,90m
-argila prafoasa plastic moale	1,90m -2,20m
-pietris cu nisip	2,20m- 5,00m

Nivelul hidrostatic ; apa freatica apare la 0,50m

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 .La cota de fundare de pana la 2,0m Pconv 240k/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 mixta amplasamentului studiat :

-loturi individuale cu deschidere la strada de la 25m-35m ,cu case noi ,majoritatea cu P+M ,P+E

-loturi individuale mari ,peste 4-6000mp

Imaginea globala o reprezinta casele izolate in regim discontinuu cu diferite tipuri de cladiri de locuit ,pe terenuri rezultate in urma parcelarii terenurilor existente .Functie de marimea loturilor parcelate cladirile mobileaza diferit acest mozaic de cladiri de locuit in continua definire.

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 relativ redusa ,prelungirea str Ioan Vescan fiind o cale de acces periferica in aceasta zona . Strada este pietruita si de pamant , fara santuri laterale de scurgere a apelor meteoritice si cu pietonal neamenajat

Profilul transversal al strazii este variabil de la cca 4,0m -5,0 m cu un carosabil de 3 m iar casele existente sunt amplasate la o distanta variabila fata de limita amprizei strazii. Accesul in str Ioan Vescan este asigurat din str Remetea

3.5.Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe str Ioan Vescan

- retea de energie electica aeriana

- retea de gaz

- retea de apa canal –(canalizarea existenta la cca 150m)

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 liber , cu o cladire de locuit P+E,garaj

4.2.Descrierea solutiei

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii zonei studiate cu o cladire de locuit izolata amplasata in partea de nord vest , 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 P+E cu garaj 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 aliniamentul relativ al terenului si este accesibil auto din str Ioan Vescan. Amplasarea casei de locuit in aliniamentul relativ al zonei a fost determinata si de orientarea avantajoasa spre sud est a terenului disponibil .

Amplasarea casei de locuit se face la 3,0m fata de limita de proprietate la nord , la 6,0m fata de limita viitoare la strada , la vest

4.3.Organizarea circulatiei

Data fiind configuratia terenului schema de organizare a circulatiei prevede asigurarea amprizei de 9,0m la ampriza strazii Ioan Vescan.

S-a asigurat o parcare dubla in incinta langa strada .

Latimea actuala a prospectului str Ioan Vescan este variabila de la 4,0m-5,0m . Pentru realizarea acestui prospect sunt necesare treceri ale unor suprafete ,respectiv fasii variabile din domeniul particular in domeniul public al primariei .

Str Ioan Vescan face un cot ,la limita administrativa cu com Sancaiu de Mures si are o legatura printr-o strada locala cu str Podeni .

4.4.Regimul juridic, circulatia terenurilor

Regimul juridic existent al terenului luat in studiu este alcatuit din teren apatinând persoanei fizice . Sunt necesare treceri in domeniul public al primariei , respectiv in str Ioan Vescan

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 . O buna parte din loturi sunt cu latimea de cca 20,0m-25,0m . Unele case din vecinatate sunt amplasate la strada iar altele la o 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 un imobil de locuit . Raportul între zonele construite si libere sunt relativ similare cu cele din zonele de locuit din vecinatate.

4.6.Regimul de înaltime

Imobilul propus are regimul de inaltime parter si etaj . Inaltimea 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	5368 mp
-teren aferent casei de locuit	4252 mp
Cladire de locuit propusa	Sc=110,0mp Sd =220,0mp
Garaj	S= 24mp
Circulatie pietonala si terase	S= 60mp
Parcare	S= 35 mp
total suprafata construita -cladiri si circulatii	S= 229mp
Spatii verzi	S= 4023mp 94,61%

Din punct de vedere al ocuparii terenului cu un **POT de 3,15 %** si un **CUT de 0,06** propunerea se înscrie în media existenta în zona si în propunerile PUZ Unirii aferent L2cz.

4.8.Plantatii

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

4.9.Echiparea edilitara

Cladirea se va racorda prin bransamente la reseaua de apa si canalizare ,la reseaua de energie electrica si de gaz care exista la distanta de cca 150m . Ele vor fi realizate conform prescriptiilor tehnice ale proprietarilor si gestionarilor de retele.

S-au obtinut si anexat avizele necesare racordarii imobilului la utilitatile zonei.

4.10.Bilantul teritorial
4.10.1.Zonificare functionala

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Teren intravilan	4700	87,55	-	-
2	Zona de locuit			4252	79,21
3.	Circulatii caros. si pietonale	593	11,05	1116	20,79
4	Teren necesar latirii strazii	75	1,40		
5.	TOTAL GENERAL	5368	100,0	5368	100,0

Din bilant se observa trecerea terenului intravilan in teren afferent zonei de locuit .

4.10.2.Proprietatea si circulatia terenurilor

a) proprietate privata	4252mp	79,21%
b.)teren ce urmeaza a se ceda domeniul public al Primariei pentru strada	448mp	8,34%
c) teren domeniul public	593mp	11,05%
d) teren particular necesar largirii strazii	75mp	1,40%
Total	5368mp	100,00%

Pentru realizarea str Ioan Vescan este necesara transferarea unei suprafete de 448mp in domeniul public al Primariei din lotul beneficiarului si de 75mp din proprietatea vecina , de vis s vis .

Terenul existent aferent strazii satisface momentan traficul si dotarea cu retele Str Ioan Vescan este situata in partea de vest a localitatii

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 nordica a municipiului Tg Mures si statutul ei este in curs de definire .Conform celor de mai sus modernizarea strazii Ioan Vescan depinde de prioritatea ei in cadrul lucrarilor de investitii ale primariei .

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