

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

- Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC DE DETALIU - STUDIU DE AMPLASAMENT LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE
- Amplasament: Str Sapei nr. 11A Mures
- Beneficiari: ANEBTAWI ETELKA
- 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: 10.2013

1.2. Obiectul lucrarii

In studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General) s-au stabilit pentru zona din care face parte imobilul posibilitatile de amplasare de case de locuit. Zona are în prezent acest caracter - adica zona cu case de locuit individuale.

Beneficiarii doresc o mobilare a parcelelor cu 2 constructii tip duplex (total 4 corpuri de cladire) fiind nevoie de stabilirea de reglementari urbane care sa permita construirea acestora.

Astfel se propune reglementarea urmatoarelor aspecte:

- stabilirea amplasamentului si alinierilor celor 4 corpuri de cladire;
- stabilirea unei circulatii private in interiorul parcelelor ce se propune a se realiza avand gabaritul unei de 4m carosabil
- procent de ocupare a terenului POT= 30% (cu respectarea prevederilor PUG)
- coeficient de utilizare a terenului CUT = 0,6 (cu respectarea prevederilor PUG)

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1 Concluzii din documentatiile deja elaborate.

Parcela studiata se incadreaza in cadrul Planului Urbanistic General in UTR UTR LL ubzona locuințelor individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari prestabilite cu urmatorii indicatori urbanistici:

POT max 30%, CUT 0,6 (P+1) si 0,9 (P+2)

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

Accesul pe parcela se face de str. Sapei.

Terenul este relativ plan si are urmatoarele vecinatati:

- *la est - biserica reformata*
- *la sud - str. Sapei*
- *la vest - casa de locuit*
- *la nord - casa de locuit*

Terenul este in panta, cu o zona relativ plana.

3.1 Regimul juridic al terenului

Terenul este compus din doua parcele alaturate inscrise in Cartea Funciară cupa cum urmeaza:

Parcela 1 - CF nr. 725 Mureseni nr. Top 590/15/2, 590/16/2 - 500mp

Parcela 2 - CF nr. 901 Mureseni nr. Top 590/15/3, 590/16/3 - 500mp

Suprafata totala a terenului studiat este de 1000 mp.

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

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 aliniement.

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

3.4. Cai de comunicatie

Circulatia carosabila în zona este asigurata de str. Sapei. Strada asfaltata cu santuri laterale de scurgere a apelor meteoritice.

Profilul transversal al strazii este variabil de la cca 11,0-13,0m cu un carosabil de 6 m iar casele existente sunt amplasate la o distanta variabila fata de limita amprizei strazii.

3.5 Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe Str. Sapei:

- *retele apa-canaliza*
- *retele electrice*
- *retele de utilizare gaze naturale*
- *retele de telefonie si internet*

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tema

Beneficiarii doresc o mobilare a parcelelor cu 2 constructii tip duplex (total 4 corpuri de cladire) fiind nevoie de stabilirea de reglementari urbane care sa permita construirea acestora.

4.2 Descrierea solutiei

Solutia propusa prevede realizarea a 4 corpuri de cladire grupate in constructii tip duplex. Aliniere constructiilor tine seama de caracterul zonei si de prevederile PUG:

- *5m retragere din aliniament*
- *Retragere fata de limitele laterale - 3,00m*
- *Retragere fata de limita posterioara - 5,00m*

Accesul pe parcela se va face printr-o poarta amplasata pe una din laturile aliniamentului, circulatia in interiorul parcelei facandu-se pe o alee semicarosabila.

Regimul de inaltime este P+E+M

POT maxim propus= 30%

CUT maxim propus = 0,6 (pentru P+1) si 0,9 (pentru P+2)

Baza topografica sc. 1:1000 s-a obtinut de la beneficiar , este intocmita de un topograf autorizat si inregistrata la Oficiul de cadastru

Conform concluziilor unor studii geotehnice din zonele adiacente constructiile se vor putea realiza in conditii de fundare normale, terenul fiind stabil si neexistand probabilitatea afectarii stabilitatii terenului.

4.3. Organizarea circulatiei

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

Accesul pe parcela se va face printr-o poarta amplasata pe una din laturile aliniamentului, circulatia in interiorul parcelei facandu-se pe o alee semicarosabila.

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 86.26% alcatuit din terenuri apatinând în proprietate privata - persoane fizice restul fiind constituit din

terenuri aparținând domeniului public. Nu se propune schimbarea regimului juridic al terenurilor sau circulației de terenuri.

4.5 Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor se înscrie în cel al clădirilor existente cu conservarea distanțelor minime față de caile de acces într-un ansamblu rezidențial și raportat la amplasamentul clădirilor realizate în conformitate cu clădirile realizate în vecinătate.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural s-a prevăzut un front la stradă pentru completarea celui existent, pentru întregirea zonei funcționale de parcelare vecine ale terenului.

Raportul între zonele construite și libere sunt similare cu cele din zonele de locuit din vecinătate.

4.6 Regimul de înălțime

Imobilul propus are regimul de înălțime P+E(M)+M. Înălțimea la coama propusă se va încadra în condițiile din RLU aferent PUG Tîrgu Mureș și anume de maxim 10m și nu depășește înălțimea medie a clădirilor învecinate dar asigură o folosire mai intensă a terenului, economie în executarea clădirilor ..

4.7. Modul de utilizare al terenului

Indicii recomandați în lucrare, pentru o utilizare bună a terenului sunt cei stabiliți prin RLU aferent PUG și anume:

POT maxim propus = 30%

CUT maxim propus = 0,6 (pentru P+1) și 0,9 (pentru P+2)

Propunerea se înscrie în media existentă în zonă și în propunerile Regulamentului PUG.

4.8. Plantatii

Zona face parte din zona intravilană construită a localității Tg Mureș iar plantațiile propuse se va urmări agrementarea cu arboret a clădirilor.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirea are asigurate de bransamente la rețele centralizate – alimentare cu energie electrică și gaz, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

S-au obținut și anexat avizele necesare racordării imobilelor la utilitățile zonei.

Zona beneficiază de următoarea echipare tehnico-edilitară pe Str. Sapei:

- rețele apă-canaliza
- rețele electrice
- rețele de utilizare gaze naturale
- rețele de telefonie și internet

Pentru funcționarea obiectivelor propuse se vor realiza bransamente la utilități la limita de proprietate, de la punctele de bransare realizându-se rețele interioare de incintă pentru asigurarea utilitatilor la fiecare casă de locuit în parte

4.10. Bilantul teritorial

4.10.1. Zonificare functionala

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	TERENURI CONSTRUIBILE	1000.03	94.41	1000.03	94.41
2	CIRCULATII PIETONALE	48	4.53	48	4.53
3	CIRCULATII CAROSABILE	11.25	1.06	11.25	1.06
	TOTAL ZONA STUDIATA	1059.28	100.00	1059.28	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		mp	%
1	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI	159.25	13.74
2	TERENURI PRIVATE	1000.03	86.26
	TOTAL ZONA STUDIATA	1159.28	100.00

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.

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 LOCUINTE CUPLATE se incadreaza in prevederile PUG Tirgu Mures.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati

Investitorii vor suporta toate cheltuielile legate de realizarea obiectivului

Categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Autoritatile publice locale nu vor suporta nici o cheltuiala legata de asigurarea utilitatilor .

Utilitatile vor fi asigurate prin racorduril la retelele existente.

In concluzie, propunem intocmirea unei documentatii de urbanism (PUD) in vederea stabilirii regimului tehnic al parcelei referitor la amplasarea cladirilor pe parcela.

Intocmit

Arh. Iancu Muresan

Coordonator urbanism

Arh. Bako Lorant