

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.17/2013
PUD – Studiu de
amplasament pentru
construire casa de locuit

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : **PUD – Studiu de amplasament pentru
construire casa de locuit str. 22 Decembrie 1989
nr.57**

Faza de proiectare : **P.U.D.**

Proiectant : **S.C. „TEKTURA” S.R.L.
RO 6564459
NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994**

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana

Data : 2013

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

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

ITL –PLAN DE INCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII

A1- SITUAȚIA EXISTENTĂ

A2- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A3- REGLEMENTĂRI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A5- POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.

TG.-MURES

Proiect nr.17/2013

**PUD – Studiu de
amplasament pentru
construire casa de locuit**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUD – Studiu de amplasament pentru
construire casa de locuit str. 22 Decembrie 1989 nr. 57
Tg.-Mureș**

Beneficiar: Pasztor Vilmos, str. 22 Decembrie nr.57, Tg.-Mures

Proiectant urbanism: S.C. **TEKTURA** S.R.L.

Data elaborării :Trim.IV, 2013

1.2. Obiectul lucrării

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

Terenul cu suprafata de 2117,0 mp, este situat intravilanul municipiului Tg.-Mures, strada 22 Decembrie 1989 si apartine lui Pasztor Vilmos si sotia Pasztor Marta-Irma.

Conform PUG Tg-Mures in vigoare terenul este situat in zona B, UTR-CM1-subzona mixta.

In momentul de fata pe teren exista mai multe cladiri cu functiuni diferite: spatii comerciale, case de locuit, conform extras CF nr. 133267. Pentru construirea unei noi case de locuit se propune demolarea corpurilor de cladire existente C4 si C5, constructii de caramida acoperite cu tigla compuse din: C4-doua camere, bucatarie, camera si veranda deschisa, C5-doua camere, bucatarie si dependinte. Acestea insumeaza o suprafata construita de 178,0 mp. Pe amplasament mai exista si un sopron metalic propus de asemenea pentru demolare.

Pe amplasamentul eliberat se propune construirea unei case de locuit cu regimul de inaltime parter si cu o suprafata construita de cca 250,0 mp. Parcela propusa spre mobilare va avea constructii cu functiuni multiple: locuinta, prestari servicii si comert specializat, depozitare, atelier, accesul la acestea fiind asigurat din str. 22 Decembrie 1989.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt la nord – Gzorfi Andrei, tipografia Eclipsa; la vest – str. Liliacului, Gzorfi Andrei, Ostein Bela, Veres Rozalia, Milasan Constantin; la sud – Milasan Constantin, Ostein Bela, Veres Rozalia; la est – str. 22 Decembrie 1989 .

Prin P.U.D. se propun următoarele:

- Eliberarea terenului prin demolarea constructiilor descrise mai sus.
- Construire casa de locuit.
- Racordare constructie propusa la principalele utilitati tehnico-edilitare

existente în zona.

1.3. Surse de documentare

În elaborarea PUD-ului s-au analizat date și informații culese din următoarele surse: baza topografică a parcelei în coordonate stereo 70, vizată de OCPI Mureș.

Bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mureș, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:5000; 1:1000, Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.-Mureș aflat în vigoare la data întocmirii documentației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în zona de nord, zonă încheată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, zona aferentă străzii 22 Decembrie 1989.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren situat în zona B, UTR-CM1-subzona mixtă.

Conform extrasului CF terenul este teren intravilan, categoria de folosință de curți-construcții.

Microzona de referință are o parcelare inițială relativ regulată ca formă și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare în parcele desfășurate perpendicular pe traseul străzii 22 Decembrie 1989.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren mediu construit (clădiri de locuit individuale și colective, grădini, alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire).

2.2. Incadrare în localitate

Din punct de vedere al PUG în vigoare la data întocmirii studiului terenul studiat se încadrează în zona de nord a intravilanului fiind reglementat ca zona B UTR-CM1-subzona mixtă.

Terenul studiat este delimitat spre nord și sud de parcele proprietate privată la est de strada 22 Decembrie 1989 iar la vest de str. Liliacului și parcele proprietate privată.

Întreaga zonă este relativ plată.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul luat în studiu se află în partea nordică a orașului Tg.-Mureș într-o zonă cu teren plat, în lunca majoră a râului Mureș.

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament s-au efectuat mai multe foraje, rezultând următoarea stratificație locală.

- La suprafața este sol vegetal negru, cu bucăți mici de caramizi, până la adâncimea de – 0,50 – 0,80 m
- Sub solul vegetal apar aluviuni cu granulație fină, argiloase, prafoase de culoare cafenie-cenusie, cu conținut mai redus de nisip, până la – 1,5 – 2,0 m
- Stratul de pietris-bolovanis cu nisip apare la o adâncime de – 1,50 – 2,0m, sub

o intercalatie de nisip fin-mijlociu, prafos, cenusiu-cafeniu-ruginiu, gros de 0,30-0,70 m.

Stratul de baza compus din argila marnoasa compacta se afla la cca. – 5 - 6 m. Nivelul hidrostatic mediu se afla intre - 2,10 – 2,30 m adancime de la suprafata terenului.

Conform studiului geotehnic intocmit, pentru constructia propusa se poate funda pe orice roca din coloana stratigrafica (mai putin pe solul vegetal) respectand presiunile conventionale date acesta: $P_{concav} = 250 \text{ kPa}$.

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zonă este intensa, str. 22 Decembrie 1989 fiind o strada care asigura iesirea din municipiul Tg.-Mures spre Reghin pe DN 15.

Parcela studiata este accesibila si in prezent din strada 22 Decembrie 1989, avind adiacent domeniului public amenajat un spatiu de parcare ce deserveste functiunile existente.

2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100 % proprietate privată, delimitat de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public ce constituie caile de acces – cu statutul de strazi publice.

Suprafața terenului luat în studiu este de 2117,00 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară adecvata. Alimentarea cu apă și canalizarea pentru functiuni existente este asigurata prin racorduri si bransamente la rețelele existente pe strada 22 Decembrie 1989. Alimentarea cu energie electrică si gaz este rezolvata prin bransamente la rețeaua existentă în zonă.

2.7. Probleme de mediu

Conform studiului geotehnic amplasamentul se află pe un teren stabil cu risc geologic redus, apa freatica nu este agresiva fata de betoane și se află la un nivel suficient de coborât pentru a nu afecta clădirea propusa.

Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea constructiei propuse la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat existent în zona. In același timp deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv și evacuate de catre o firma prestatoare în cadrul unui contract.

2.8. Opțiuni ale populației

Mobilarea parcelei cu o clădire suplimentară amplasată conform reglementărilor RLU reprezintă un obiectiv ce se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute pe parcursul derulării documentației de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul municipiului Tg.-Mureș prin PUG pentru zona în cauză s-au prevăzut următoarele funcțiuni: instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii, servicii profesionale, comerț cu amănuntul, agenții de turism, restaurante, cofetării, locuințe, prevederi în care se înscrie programul beneficiarului. Amplasamentul nu prezintă riscuri geologice sau de inundabilitate și nu afectează zone naturale.

3.2 Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației, s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan situat în zona B, UTR-CM1-subzona mixtă.

Prezentul plan urbanistic de detaliu se încadrează în prevederile PUG și RLU din punct de vedere funcțional și al amplasării noii clădiri în raport cu aliniamentul stradal și cu vecinătățile.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Relaționarea construcției propuse cu formele de relief (terenul de amplasare plat) este bună în sensul adaptării la teren a acesteia; prezența spațiilor plantate și coeficienții urbanistici (POT, CUT) moderati contribuie la înscrierea tipului de abordare urbanistică în principiile dezvoltării durabile fără solicitarea excesivă a resurselor existente și cu conservarea imaginii de ansamblu a sitului. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă factori de risc.

3.4 Modernizarea circulației

Studiile precedente de urbanism stabilesc gabaritul straziilor ce delimitează parcela în raport cu zona construibilă a acesteia, prevederi pe care planul urbanistic de detaliu le respectă; se propune conservarea aliniamentului stradal existent. Pentru spațiile existente păstrate pe terenul luat în studiu cât și pentru construcția propusă, spațiile de parcare și accesul pentru aprovizionare se vor rezolva în interiorul acestuia.

Pentru funcțiunile existente care se păstrează, este asigurat un spațiu de

parcare pentru clienti, amenajat in interiorul parcelei studiate.

3.5. Zonificarea funcțională-reglementări , bilanț teritorial, indici urbanistici

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU si regulamentul aferent PUG Tg.-Mures in vigoare, terenul fiind valoros și studiul geologic evidențind că este o zonă suficient de stabilă din punct de vedere geomorfologic, indicatorii urbanistici propusi respecta condițiile maxime de ocupare prevăzute prin studiile precedente de urbanism (PUG, Tg.-Mures).

Din punct de vedere al ocupării si folosirii terenului cu un POT de max. 65 % și cu un CUT max. de 1,8, cladirile existente si cea propusa se înscriu optim în raport cu specificul programelor propuse si cu intenția de a conserva caracteristicile de construibilitate existente ale zonei.

Bilanț teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte si functiuni complementare	850,50	40,17	846,60	40,00
Zone carosabile, parcar	150,00	7,09	200,00	9,45
Spatii pietonale	50,00	2,36	150,00	7,09
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	675,00	31,88
Alte zone teren neconstruit	1066,50	50,38	245,40	11,58
Total suprafata studiata	2117,00	100,00	2117,00	100,00

Regimul de aliniere

Propunerea de mobilare a parcelei conserva aliniamentul existent. Date fiind elementele definatorii ale vecinatatilor parcelei precum și dorința de a prezerva ambianța unitara in raport cu aspectul general al zonei, s-a conservat un front discontinuu cu spații neconstruite care alterneaza cu cele construite, constantă reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă, pentru funcțiunea de locuinta cu regimul de inaltime P, de cca. 4,5 m, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente ale frontului stradal și asigură o folosire rațională a terenului lăsând loc posibilității integrării unitare a cladirii in frontul existent.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

In zona există rețele de alimentare cu apa, canalizare, rețele electrice si de

gaze naturale care vor asigura posibilitățile de branșare pentru consum.

Pentru toate aceste prevederi gestionarii de rețele urmează să stabilească condițiile de racordare și contorizare în corelație cu programul de dezvoltare al investitorului.

Încălzirea construcției propuse se va rezolva în sistem individual prin prevederea unei centrale termice ce va funcționa cu combustibil gazos sau solid.

3.7. Protecția mediului

Zona face parte dintr-un areal urban intravilan cu densități moderate, în care domina funcțiunea de locuire iar funcțiunile complementare compatibile se integrează treptat.

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei și asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager. De asemenea, se vor respecta indicii de impermeabilizare maximă stabiliți prin Regulamentul aferent PUG.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului, acestea fiind premiza dezvoltării ecologice a zonei.

Programul funcțional, amplasarea în raport cu clădirile existente, distanțele față de vecini și stabilirea căilor de acces pe parcelă asigură premiza protecției calității aerului precum și însoțirea și racordarea noii construcții la rețeaua de echipamente urbane conservă și protejează calitatea apelor freatice și a solului.

Deșeurile menajere și cele rezultate de la funcțiunile complementare din funcționarea spațiului comercial vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Deși nu se creează obiective de utilitate publică, propunerea contribuie la dezvoltarea funcțiilor urbane ale zonei.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni adăugate spațiului urbanistic al localităților necesită corelare cu studiile anterioare și o monitorizare atentă a implantării acestora în relație cu funcțiunile existente cu mediul natural și cel construit în scopul dezvoltării armonioase și compatibile.

intocmit,
arh. Raus Adriana

S.C. TEKTURA S.R.L.
TG.MURES

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE CASA
DE LOCUIT-STR. 22 DECEMBRIE 1989 NR.57 TG.-MURES
PR. 17/2013**