

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

- Denumirea lucrarii:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STUDIU DE AMPLASAMENT LOCUINTA INDIVIDUALA
- Amplasament:	Str CONSTANDIN HAGI STOIAN nr. 2D, TÎRGU MUREŞ
- Beneficiari:	LUCA-DAN VIOREL
- 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:	12.2013

1.2. Obiectul lucrarii

In studiile precedente de urbanism Planul Urbanistic General si Plan Urbanistic Zonal Unirii s-au stabilit pentru str Voinicenilor 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, urmând ca pe masura ce proprietarii de teren detin mijloace financiare (sau viitorii proprietari de teren) sa redefineasca zona .

Constructia propusa prin acest PUD este:

- O casa de locuit cu terenul aferent.
- Parcela cuprinsa în studiu este proprietate 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 topograf autorizat si inregistrata la Oficiul de cadastru

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

Astfel se propune reglementarea urmatoarelor aspecte:

- stabilirea amplasamentului;
- procent de ocupare a terenului POT= 35% (cu respectarea prevederilor PUZ UNIRII)
- coeficient de utilizare a terenului CUT = 0,6 pentru P+1, respectiv 0,9 pentru P+2 (cu respectarea prevederilor PUZ UNIRII)

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1 Concluzii din documentatiile deja elaborate.

Parcela studiată se încadrează în cadrul Planului Urbanistic General în UTR UTR L2Cz subzona locuințelor individuale și colective mici cu P, P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi cu următorii indicatori urbanistici:

POT max 35%, CUT 0,6 (P+1) și 0,9 (P+2)

Din regulamentul de construire elaborat în această zonă rezultă condițiile de rezolvare a volumetriei, învelitorii și al plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobiliza zona studiată.

3.SITUATIA EXISTENTA

Accesul pe parcelă se face de str. Constandin Hagi Stoian.

Terenul este relativ plan și are următoarele vecinătăți:

- la est – casa de locuit
- la sud – teren agricol
- la vest – str. Constandin Hagi Stoian
- la nord – teren agricol

Terenul este relativ plan.

3.1 Regimul juridic al terenului

Imobilul este înscris în Cartea Funciară nr. 128601 Tirgu Mures, nr. Cadastral 128601 și este în proprietatea lui Luca-Dan Viorel și a soției Luca-Dan Camelia. Suprafața totală a parcelei este de 833 mp.

3.2.Analiza geotehnica.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studio geo pentru parcelă executându-se un foraj.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă arată o structură a straturilor relativ uniform configurată astfel de la cota terenului :

- strat vegetal cenusiu: 0,00 – 0,30m
- argila prafoasă cafenie plastic vartoasă 0,30 – 1,10m
- argila prafoasă slab nisipoasă galbenă 1,10 – 2,00m
- Argila nisipoasă cenusie 2,20 – 2,80m

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

3.3 Analiza fondului de locuit existent

În zona adiacentă zonei studiate nu există construcții.

Microzona de referință are o parcelare uniformă 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.

3.4. Cai de comunicatie

Circulatia carosabila în zona este asigurata de str. Constadin hagi Stoian. Strada cu macadam cu santuri laterale de scurgere a apelor meteoritice.

Profilul transversal al strazii existente este variabil de la cca 10-11m cu un carosabil de 4-5 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. CONSTANDIN HAGI STOIAN:

- 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 parcelei cu o constructie cu functiune de locuinte individuala fiind nevoie de stabilirea de reglementari urbane care sa permita construirea acestora.

4.2 Descrierea solutiei

Solutia propusa prevede realizarea a unui corp de cladire si anexe (garaj).

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 maxim va fi de (S)+P+2

POT maxim propus= 35%

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 de strada C. H. Stoian, prin modernizarea ei la gabaritul prevazut in PUZ Unirii si anume 7m carosabil + cate 1,50m trotuare pe ambele laturi.

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 83,05% alcatuit din terenuri apatinând în proprietate privata – persoane fizice restul fiind constituit din terenuri apartinand domeniului public.

Avand in vedere ca limita terenului studiat este deja retrasa din fostul aliniament, astfel incat se poate realiza modernizarea strazii C. Hagi Stoian 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

Pentru parcela regimul de inaltime maxim va fi de (S/D) + P+ 2E.

Inaltimea la coama propusa se va incadra in conditiile din RLU aferent PUZ Unirii si 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:

POT maxim propus= 35%

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STUDIU DE SOLUTIE LOCUINTA INDIVIDUALA STR. CONSTANDIN HAGI STOIAN, NR.2D, TÎRGU MUREȘ, JUDETUL MUREȘ LUCA-DAN VIOREL, STR. TRANSILVANIA NR.11/14, TÎRGU MUREȘ, JUDETUL MUREȘ	Pr. Nr. 209/2013 Faza P.U.D.
--	---------------------------------

Propunerea se înscrie în media existentă în zonă și în propunerile Regulamentului PUZ Unirii.

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 edilitara

Clădirea are asigurate de bransamente la rețele centralizat – 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. C.H. Stoian:

- 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	833.13	83.05	833.13	83.05
2	CIRCULATII PIETONALE	0	0.00	60.85	6.07
3	CIRCULATII CAROSABILE	170.07	16.95	109.22	10.89
	TOTAL ZONA STUDIATA	1003.2	100.00	1003.2	100.00

Din bilanț se observă ponderea majoritară a zonei de locuit comparativ cu zona de circulație aferentă localității.

Amenajarea circulației pietonale prin propunerile privind amenajarea trotuarului pe cele două străzi este modificarea evidențiată în bilanț.

4.10.2 Proprietatea și circulația terenurilor

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STUDIU DE SOLUTIE LOCUINTA INDIVIDUALA STR. CONSTANDIN HAGI STOIAN, NR.2D, TÎRGU MUREȘ, JUDETUL MUREȘ LUCA-DAN VIOREL, STR. TRANSILVANIA NR.11/14, TÎRGU MUREȘ, JUDETUL MUREȘ	Pr. Nr. 209/2013 Faza P.U.D.
--	---------------------------------

1	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI	170.07	16.95	170.07	16.95
2	TERENURI PRIVATE	833.13	83.05	833.13	83.05
	TOTAL ZONA STUDIATA	1003.2	100.00	1003.2	100.00

Nu se propun modificari ale regimului juridica al terenurilor avand in vedere ca aliniamentul actual al terenului este retras fata de cele din jur si ca aceasta retragere permite modernizarea strazii Constadin Hagi Stoian la gabaritul prevazut in PUZ Unirii.

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 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 LOCUINTA INDIVIDUALA se incadreaza in prevederile PUZ Unirii si PUG Tirgu Mures.

Intocmit

Arh. Iancu Muresan

Coordonator urbanism

Arh. Bako Lorant