

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TARGU MURES

Proiect nr. 27/ II /2013
PUD –STUDIU DE AMPLASAMENT
PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA INDIVIDUALA
D+P+1, str.ZENO VANCEA,
TARGU-MURES

**PUD- STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
D+P+1, str.ZENO VANCEA,
TARGU-MURES**

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TARGU MURES

Proiect nr. 27/ II /2013
PUD –STUDIU DE AMPLASAMENT
PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA INDIVIDUALA
D+P+1, str.ZENO VANCEA,
TARGU-MURES

FOAIA DE GARDA

Denumirea lucrarii : PUD –STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA D+P+1,
str.ZENO VANCEA, TARGU-MURES

Faza de proiectare : P.U.D.

Proiectant : S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
NR.INREGIST RO 6564459

Funcția	Numele si prenumele	Semnatura
Sef proiect	arh.Raus Adriana
Proiectant	arh.Pop-Lupu M.

Data : 2014

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentar

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, ndici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

ITL PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII

A1- SITUATIA EXISTENTA

A2- REGLEMENTARI URBANISTICE

A3- REGLEMENTARI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA SI PROPRIETATI

A5- POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PUD –STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA D+P+1, str.ZENO VANCEA,
TARGU-MURES**

Beneficiar: **DOGAR SOREL-ANTONIU**

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

1.2. Obiectul lucrarii

In urma stabilirii temei–program documentatia de fata a fost intocmita la cererea beneficiarului **DOGAR SOREL ANTONIU** in vederea derularii studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele in suprafata de 3698 mp si construirea unei cladiri cu functiunea de locuire. Terenul se afla in intravilanul Municipiului Targu-Mures si apartine beneficiarului, deci in proprietate privata.

Conform RLU aferent documentatiei de urbanism PUZ Ansamblu Rezidential Unirii, aprobat prin HCL Targu-Mures 31/07.02.2008: UTR „LV1z”- subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slabi construiti in conditii de densitate redusa. Parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinandu-se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de 15,0x15,0 m(225 mp) si de limitarea mineralizarii cu constructii a parcelei la maxim 30%(ceea ce adauga la suprafata construita a locuintei inca circa 80mp, pentru garaj, trotuare de garda, acces, curte pavata); parcela are suprafata minima de 800mp si un front la strada de minim 12m, adancimea parcelei este egala cu latimea, parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3,0 m cu indicatori urbanistici maximi POT=20%,CUT=0,3(P) si 0,6(P+1). Inaltimea maxima admisibila la cornisa 7,0 m(P+1). Cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4,0 m si se vor amplasa la jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 3,0m fata de limitele laterale si minim 5,0m fata de limitele posterioare.

Parcela principala studiata e delimitata de terenuri proprietate privata

pe trei laturi, iar pe cea sudica de un drum de acces, strada Zeno Vancea.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolva mobilarea parcelei cu functiunea de locuire, garaje si functiuni complementare compatibile. Cladirea propusa va avea un regim de inaltime D+P+1 .

Accesul auto in incinta se face direct din strada Zeno Vancea, strada ce face parte din trama stradala a Municipiului Targu-Mures.

Constructia se va pozitiona pe parcela respectand reglementarile prevazute acelei zone si va avea un regim de inaltime D+P+1.

Circulatia pietonala va fi asigurata de trotuarele care se vor amenaja la modernizarea strazii Zeno Vancea si va avea continuitate pe proprietatea privata pe suprafata semipietonala din curtea proiectata.

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii parcelei existente cu constructia de mai sus, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism privind amplasarea constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii si ale altor documentatii aprobate anterior (PUG Targu-Mures ,PUZ). Se va rezolva de asemenea si imprejmuirea parcelei, racordarea si bransarea constructiei propuse la principalele utilitati tehnico-edilitare existente in zona.

1.3. Surse de documentare

In elaborarea PUD-lui s-au analizat date si informatii culese din urmatoarele surse:

Bazele topografice ale Municipiului Targu-Mures, actualizarea lor cu date si elemente culese pe teren sc. 1 : 500; Planul Urbanistic General al municipiului Targu-Mures aflat in vigoare la data intocmirii documentatiei, PUZ Ansamblu Rezidential Unirii .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul se situeaza in intravilanul Municipiului Targu-Mures, in zona de nord vest, zona in care predomina functiunea de locuire si scade densitatea tesutului urban construit.

In ceea ce priveste evolutia zonei se urmareste conservarea caracterului cu aspect natural- rezidential urban integrat prin arhitectura, forma si materiale, locuinte individuale implantate pe parcele de dimensiuni relativ mari – cu gradini, livezi si curti cultivate.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul luat in studiu se afla in zona nord vestica a Municipiului Targu-Mures, aproape de limita intravilanului localitatii si in imediata vecinatate a cartierului Unirii de dincolo de raul Mures.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ denivelat, coborand pe directia nord-sud. Vecinatatile sunt slab construite dar avem de-a face cu o zona cu un parcelar pregatit a fi construit, amenajat –un tesut urban in plin proces de definire.

2.4. Circulatia

Circulatia carosabila in zona este de intensitate redusa, strada Zeno Vancea fiind un traseu in curs de modernizare. Ea descarca in strada Marului o strada de asemenea cu caracter rezidential si trafic redus iar cea mai apropiata artera de importanta majora ar fi strada Voinicenilor, drum national 15E.

2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este in proportie de 100 % proprietate privata, a beneficiarului DOGAR SOREL-ANTONIU, delimitat de alte terenuri particulare si terenuri apartinand domeniului public.

Suprafata terenului luat in studiu este de 3698 mp situat in intregime in intravilanul localitatii Targu-Mures.

2.6. Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de o buna echipare tehnico-edilitara. Exista adiacent parcelei studiate toate retelele edilitare si se pot realiza facil, fara probleme racordarile pentru cladirea propusa. Alimentarea cu energie electrica se va rezolva prin bransament la reseaua existenta extinsa in zona. Alimentarea cu apa, canalizarea si alimentarea cu gaze naturale se rezolva de asemenea prin bransamente la retelele existente in zona.

2.7. Probleme de mediu

Studiile geotehnice intocmite in zona amplaseaza portiunea studziata in zona construibila cu masuri de canalizare la suprafata apei meteorice. Nivelul hidrostatic este variabil, apa nefiind agresiva fata de betoane.

Conditii hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost atins pana la adancimea talpii forajelor (-4,00m adancime de la suprafata terenului). In gropile de fundare nu va aparea apa subterana.

Conditii de fundare

Pentru protectia solului, subsolului si a apelor se propune racordarea cladirii la sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si cu gaz centralizat existent in zona. Deseurile menajere rezultate

din functionarea cladirii vor fi colectate selectiv de serviciile de salubritate urbana.

2.8. Optiuni ale populatiei

Funciunea propusa odata cu construirea locuintei individuale, se incadreaza in profilul functional al zonei si in evolutia planificata a zonelor neconstruite ale orasului.

Realizarea constructiei cu functiunile propuse: garaje si spatii anexe locuirii, nu este de natura sa creeze disfunctionalitati in raport cu vecinatatile.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform documentatiei de urbanism PUZ Ansamblu Rezidential Unirii, aprobat prin HCL Targu-Mures 31/07.02.2008: UTR „LV1z”-subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slabi construiti in conditii de densitate redusa.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform documentatiei de urbanism PUZ Ansamblu Rezidential Unirii, aprobat prin HCL Targu-Mures 31/07.02.2008: UTR „LV1z”-terenul apartine subzonei locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slabi construiti in conditii de densitate redusa.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea constructiilor propuse cu formele de relief este buna in sensul adaptarii la teren a acestora; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici (POT, CUT) contribuie la inscrierea tipului de abordare urbanistica in principiile dezvoltarii durabile fara solicitarea excesiva a resurselor existente. Conditiiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezinta factori de risc.

3.4. Modernizarea circulatiei

Prevederile Planului Urbanistic Zonal *Ansamblu Rezidential Unirii* in vigoare defineste gabaritul strazii Zeno Vancea in raport cu zona construibila a parcelei studiate, de asemenea sunt respectate gabaritele accesului propus.

3.5. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Indicatorii urbanistici stabiliti prin PUZ specifici zonei studiate sunt procentul de ocupare maxim POT=20%,CUT=0,3(P) si 0,6(P+1). Inaltimea maxima admisibila la cornisa 7,0 m(P+1). Proiectul propus se incadreaza in acesti indicatori, astfel ca proiectul se integreaza zonei si peisajului construit existent.

Bilant teritorial

Teritoriul aferent Parcela CF 132 845	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Funcțiuni locuire	0	0	200.00	5.40
Spatii verzi amenajate	0	0	753.6	20.00
Circulație carosabila și parcaje	0	0	369.8	10.00
Cai de circulație pietonală în incintă	0	0	369.8	10.00
Alte zone, teren neconstruit	3698	100	2018.8	55.60
TOTAL GENERAL	3698	100	3698	100

Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirii propuse în acest context nu mai reprezintă un element urbanistic important având în vedere că acesta conservă aliniamentul aprobat prin documentații anterioare de urbanism; față de strada Zeno Vancea. Regimul de construibilitate stabilit prin PUD, conservă aspectul general al zonei.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul va fi în aliniamentul străzii Zeno Vancea iar clădirea propusă va fi racordată toate rețelele edilitare, alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaz, alimentare cu electricitate, direct, în funcție de condițiile impuse de gestionarii de rețele.

3.7. Protecția mediului

Zona face parte dintr-o unitate teritorială de referință cu funcțiuni predominant rezidențiale.

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei și asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, în zona căilor de acces, cât și în jurul parcajelor în scopul realizării unei coabitări prietenoase între circulația carosabilă și cea pietonală în incintă.

Distantele față de căile de acces asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea noii construcții la rețeaua de echipamente a zonei conservă calitatea apelor freatice, a solului și subsolului..

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv în containere și preluate de

agentul de salubritate din zona.

3.8 Obiective de utilitate publica

Nu e cazul.

4. CONCLUZII SI MASURI ÎN CONTINUARE

Implantarea si organizarea diferitelor functiuni adaugate spatiului urbanistic al localitatilor urbane necesita corelare cu studiile anterioare si o monitorizare atenta a implantarii acestora in relatie cu functiunile existente cu mediul natural si cel construit in scopul dezvoltarii armonioase si compatibile.

Intocmit,
Arh.Pop-Lupu M.
Sef proiect
Arh. Raus Adriana.