

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TARGU MURES

Proiect nr. 7/2014
PUD -CONSTRUIRE LOCUINTA
INDIVIDUALA D+P, str.VIILE
DEALUL MIC, NR. 39/20,
TARGU-MURES

**PUD- STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA D+P, str.VIILE
DEALUL MIC, NR. 39/20,
TARGU-MURES**

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TARGU MURES

Proiect nr. 7/2014
PUD -CONSTRUIRE LOCUINTA
INDIVIDUALA D+P, str.VIILE
DEALUL MIC, NR. 39/20,
TARGU-MURES

FOAIA DE GARDA

Denumirea lucrarii : PUD -CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
D+P, str.VIILE DEALUL MIC, NR. 39/20,
TARGU-MURES

Faza de proiectare : P.U.D.

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

Funcția	Numele și 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 -CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
D+P, str.VIILE DEALUL MIC, NR. 39/20, TARGU-MURES

Beneficiar: LADISLAU DEE

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 LADISLAU DEE in vederea derularii studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele in suprafata de 491 mp si construirea unei cladiri cu functiunea de locuire, garaje si alte functiuni complementare, compatibile. Terenurile se afla in intravilanul Municipiului Targu-Mures si apartin beneficiarilor Ladislau Dee, deci in proprietate privata.

Conform PUG in vigoare parcela se incadreaza in UTR-LV2, zona C subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P,P+M, situate pe versanti slab construiti in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Parcela principala studiata e delimitata de terenuri proprietate privata pe doua laturi, iar pe cea nord-estica de un drum de acces respectiv sud-vestica de strada Viile Dealul Mic,.

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 .

Accesul auto in incinta se face direct din strada Viile Dealul Mic.

Constructia propusa ocupa o suprafata aproximativa de 147,3 mp si are un regim de inaltime D+P.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuarele existente pe strada Viile Dealul Mic si pe proprietate privata si se continua pe suprafata semipietonala din curtea amenajata..

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, PUD aprobat anterior prin HCLM 100/2008 .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Targu-Mures, in zona de sud vest, zona in care predomina functiunea de locuire.

Certificatul de urbanism cu rolul sau de act de informare a fost emis pentru suprafata de 491 mp, evidentiata in extras CF -numar cadastral 133448

2.2. Incadrare in localitate

Terenul luat in studiu se afla in zona garii Municipiului Targu-Mures, aproape de intersectia strazii Calea Sighisoarei cu strada Viile Dealul Mic, avand in imediata vecinatate alte constructii de locuinte individuale pe parcelar traditional cu aspect rural.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este mediu denivelat, denivelat spre directia sud -vest. In zona mai exista un torent, de partea cealalta a drumului Viile Dealul Mic iar raportandu-ne la o zona mai ampla cel mai apropiat element natural ar fi paraul Budiul Mic.

2.4. Circulatia

Circulatia carosabila in zona este de intensitate redusa, strada Viile Dealul Mic fiind un traseu in curs de modernizare

2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este in proportie de 100 % proprietate privata, a beneficiarului Ladislau Dee, delimitat de alte terenuri particulare si terenuri apartinand domeniului public. Suprafata terenului luat in studiu este de 491 mp situat 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 studiată in zona constructibila 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

Terenul de fundare ofera conditiile geotehnice favorabile, prin capacitatea portanta buna a rocilor si adancimea mare a nivelului hidrostatic. Se fundeaza pe stratul de argila prafoasa cafenie- inchisa- respectand indicatiile STAS 3300/2 -85- cu $P_{conv.} = 400kPa$. Se pot astepta la diferente de tasari reduse, care se vor incadra in limitele absolute admise. Caracteristicile seismice ale zonei: acceleratia de varf pe directie orizontala- $a_g = 0,12$,perioada de colt - $T_c = 0,7sec$.

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

Funcțiunea propusă odată cu construirea locuinței individuale, se încadrează în profilul funcțional al zonei.

Realizarea construcției cu funcțiile propuse: garaje și spații anexe locuirii, nu este de natură să creeze disfuncționalități în raport cu vecinătățile.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul municipiului Targu-Mures; prin PUG ea se încadrează în UTR-LV2, zona C subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P,P+m, situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant. Porțiunea studiată a fost reglementată în cadrul PUD aprobat cu HCL 100/2008.

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației pentru UTR-LV2 se reglementează dimensiunile minime ale parcelei, retragerile față de aliniament și limitele parcelei, distanțele pentru două clădiri pe aceeași parcelă, regimul de înălțime, POT și coeficientul de utilizare a terenului.

Făcând referință la aceste prevederi planul urbanistic de detaliu solicită derogarea distanței în raport cu vecinătatea din nord-vest, astfel ca poziția clădirii față de limita laterală, va fi de 2m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea construcțiilor propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezența spațiilor plantate și coeficienții urbanistici (POT, CUT) contribuie la înscrierea tipului de abordare urbanistică în principiile dezvoltării durabile fără solicitarea excesivă a resurselor existente. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă factori de risc.

3.4. Modernizarea circulației

Prevederile Planului Urbanistic General în vigoare definesc gabaritul străzii Viile Dealul Mic în raport cu zona constructibilă a parcelei studiate, de asemenea sunt respectate gabaritele accesului propus.

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

Indicatorii urbanistici stabiliti prin PUG specifici zonei studiate, sunt procentul de ocupare maxim POTmaxim de 5% iar coeficientul de utilizare a terenului poate atinge valoarea de 0,05. Insa ne raportam la indicatorii urbanistici prevazuti prin documentatia de urbanism aprobata prin HCL 100/2008- POTmax=40% si CUTmax=0,8.

Proiectul propus se incadreaza in acesti indicatori, POTpropus fiind 30%, CUTpropus=0,3, inaltimea maxima la cornisa 5m, astfel ca proiectul se integreaza zonei si peisajului construit existent.

Bilant teritorial

Teritoriul aferent Parcela CF 133 448	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Funcțiuni locuire (prestări servicii, garaje și locuire)	0	0	147.3	30.0
Spatii verzi amenajate	0	0	147.3	30.0
Circulație carosabila și parcaje	0	0	35	7.2
Cai de circulație pietonală în incintă	0	0	75	15.3
Alte zone, teren neconstruit	491	100	86,4	17,5
TOTAL GENERAL	491	100	491	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 Viile Dealul Mic, clădirea existentă se încadrează în prevederile PUG Targu-Mures. Regimul de constructibilitate stabilit prin PUD, conservă aspectul general al zonei.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul va fi în aliniamentul străzii Viile Dealul Mic 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 rezidentiale.

Un factor de imbunatatire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei si asigurarea unui procent semnificativ pentru spatii verzi amenajate peisager.

S-au prevazut prin PUD zone plantate la limita vecinitatilor, in zona cailor de acces, cat si in jurul parcajelor in scopul realizarii unei coabitari prietenoase intre circulatia carosabila si cea pietonala in incinta.

Distantele fata de caile de acces asigura premiza protectiei calitatii aerului iar racordarea noii constructii la reseaua de echipamente a zonei conserva calitatea apelor freatice, a solului si subsolului..

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in containere si 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.

Sef proiect,
Arh. Raus Adriana.

Intocmit,
Arh. Pop-Lupu M.