

S.C. „TEKTURA” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUZ – „Introducere teren în intravilan și stabilire zonă funcțională pentru construire ansamblu rezidențial nou”

Faza de proiectare : P.U.Z.

Proiectant : SC Tektura SRL - Târgu Mureș, B-dul 1 Decembrie 1918
nr.45/19
RO 6564459
NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana	
Proiectat	arh.Pop-Lupu M.	

Data : 04.2014

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

A. 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

_ Incadrare în PUZ Unirii

I.T.L. _ Incadrare în teritoriu localității sc. 1 : 5000

A.1 _ Situația existentă sc. 1 : 1000

A.2 _ Reglementări urbanistice sc. 1 : 1000

A.3 _ Reglementări edilitare sc. 1 : 1000

A.4 _ Obiective de utilitate publică sc. 1 : 1000

A.5 _ Posibilități de mobilare urbanistice sc. 1 : 1000

S.C. „TEKTURA” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.18/2013
PUZ – „Introducere teren în
intravilan și stabilire zonă
funcțională pentru construire
ansamblu rezidențial nou”
Str. Cetinei, Tg.-Mures

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ-Introducere teren în intravilan și stabilire zonă funcțională pentru construire ansamblu rezidențial nou, str. Cetinei Târgu-Mureș.

Proiectant: SC Tektura SRL - Târgu Mureș, B-dul 1 Decembrie 1918 nr.45/19

Beneficiar: Pataki Janos Attila, str. Remetea, nr.263, Târgu- Mureș

Data elaborării. trimestrul I. 2014

1.2. Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program, documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism. Terenul luat în studiu, în suprafață de 6080,0 mp are statutul de teren arabil în extravilan, iar prin PUZ se propune introducerea lui în intravilan și stabilirea funcțiunii de locuire pe acest teren în vederea construirii pe cele 5 loturi a cinci locuințe individuale cu regim de înălțime D+P+M, precum și rezolvarea accesului și a echipării tehnico-edilitare prin branșamente la rețelele extinse în strada Cetinei pentru loturile respective.

1.3. Surse de documentare

În elaborarea PUZ-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

Bazele topografice ale zonei, măsuratori topografice întocmite de topograf autorizat, cu viza Oficiului de Cadastru, puse la dispoziție de către beneficiari sc. 1:1000;

Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUZ ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII proiect întocmit de SC Proiect SRL, PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de nord vest a municipiului în zona cartierului rezidențial Unirii.

Principalele vecinătăți ce delimitează amplasamentul, sunt spre sud-vest traseul în curs de modernizare al străzii Cetinei, spre nord-est traseul unui drum de exploatare și în rest alte loturi neconstruite sau parțial construite ce au front la strada Cetinei.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal “ Cartier Unirii “ și detaliază o porțiune aferentă străzii Cetinei pentru care există suficiente elemente de identificare.

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă. Datorită evoluției spontane urbane a Târgu-Mureșului, ne confruntăm cu situația în cauză conform căreia de o parte a străzii Cetinei terenul este în intravilan iar de cealaltă avem loturile studiate prin prezenta documentație de urbanism care se găsesc în extravilan.

Planul Urbanistic Zonal propune pentru terenul studiat introducerea în intravilan și atribuirea zonei funcționale de locuire (se propun cinci loturi dintre care patru aproximativ egale) și conformare zonă pentru construire locuințe individuale cu regim de constructibilitate discontinuu. Pentru terenurile introduse în intravilan în acord cu prevederile planului urbanistic Preliminar procesul de redefinire urbană a zonei, ansamblul clădirilor și funcțiunilor urmează să se contureze pe măsura modificărilor ce intervin în gestiunea terenurilor și apariției posibililor investitori ce dețin sursele financiare necesare demarării și definitivării construcțiilor, învecinate.

2.2. Incadrare in localitate

Zona studiată nu se află în intravilanul localității Tg. Mures, dar se găsește în proximitatea cartierului Unirii și face parte din teritoriul propus pentru introducere în intravilan prin PUG Preliminar, studiul ce precede formula urbanistică a viitorului PUG reactualizat.

În raport cu restul localității terenul ce urmează a fi construit, este situat în partea de nord-vest. Circulația carosabilă generală este asigurată de strada Cetinei. Accesul pe parcelele pe care se propune construirea de locuințe individuale se va asigura direct din strada Cetinei.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deservește zona rezidențială cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii ale cartierului Unirii.

Conform avizelor de la furnizorii de utilități în zona de amplasament nu sunt rețele tehnico-edilitare stradale, exceptând rețea de alimentare cu energie electrică, dar există posibilitatea racordării parcelelor studiate la rețelele extinse în lungul străzii Cetinei, condițiile de racordare ale construcțiilor propuse urmând să se stabilească de comun acord cu deținătorii acestora.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul, este situat în partea central-nord estică a Depresiunii Transilvaniei, sector central nordic pe foaia Târgu-Mureș,

malul drept a văii râului Mureș, cursul mediu. Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului, cu terase bine conservate și treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trec brusc în pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren vechi, masive.

Zona amplasamentului este situată în zona colinară, zonă de versant caracterizată prin pante prelungi, uneori abrupte, având înclinări peste 5 grade, cu un grad de complexitate morfologică ridicată. Altitudinea reliefului variază între 350-460 m având pante de la 5 grade până la 30. Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic executându-se patru foraje și studii de stabilitate a terenului. Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului pentru amplasarea clădirilor, arată o structură a straturilor configurată astfel:

Stratul I (0,00 – 0,70m) – praf nisipos argilos cafeniu

Stratul II (0,70–1,50m) - praf nisipos argilos galben cafeniu deschis cu concrețiuni CaCO₃

Stratul III (1,50 – 4,20m) – nisip fin prăfos galben cafeniu deschis

Stratul IV (4,20 – 6,00 m) - marnă argiloasă cenușiu gălbuie (conf.F2)

Această analiză amplacează porțiunea studiată în zona construibilă fără măsuri speciale.

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane.

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului. Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații)

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate medie, strada Cetinei fiind o stradă în curs de modernizare.

Strada Remetea, stradă de legătură între strada Cetinei și cartierul rezidențial Unirii, cu dotările sale are profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale de deservire a funcțiunilor din zonă. Accesul pe parcelele studiate se va face direct din strada Cetinei.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă perimetrele adiacente zonei studiate sunt spre nord-vest pădurea, sud și est parcele mobilate cu locuințe individuale și sud-vest și vest grădini cultivate și medii construite.

Zona are o parcelare relativ regulată ca formă și dimensiuni rezultate prin lotizarea unor parcele mai mari. Legăturile vizuale și perspectivele la distanță sunt determinate de situarea terenului studiat, aferent străzii Cetinei, la o cotă superioară în raport cu zona cartierului Unirii. În acest sens zona participă la definirea siluetei urbane a municipiului Târgu Mureș.

2.6. Echiparea edilitară

Clădirile propuse vor beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu gaz, apă și canalizare la rețelele extinse din strada Remetea, extinse pe strada Cetinei în sistem centralizat.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Rețeaua de alimentare cu energie electrică s-a extins deja pe strada Remetea iar gazul, alimentarea cu apă și canalizarea se vor obține din racorduri la rețelele existente ce urmează să fie extinse pe strada Cetinei, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

2.7. Probleme de mediu

Terenul studiat ce urmează să fie parcat va fi echipat cu utilități în sistem centralizat evitându-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului.

Zona face parte dintr-un areal cu posibilități de amenajare de spații verzi, prin plantațiile propuse urmărindu-se realizarea acestui deziderat. S-au prevăzut prin PUZ zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces.

Racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare existente și indicatorii urbanistici propuși, se înscriu în condițiile de protecție a mediului.

Conform studiului geotehnic amplasamentul se află pe un teren stabil cu risc geologic redus, apa freatică nu este agresivă față de betoane și se află la un nivel suficient de coborât pentru a nu afecta clădirile.

Pentru protecția solului, subsolului și apelor se propune racordarea locuințelor la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajeră centralizat ce va fi realizat în zonă prin extinderea rețelelor existente în zone adiacente. Se va urmări canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale și păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor curate (parcelele vor conține un procent semnificativ de suprafețe permeabile) În același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul contractului cu firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgu-Mureș terenul studiat nu face parte din intravilanul municipiului. Prin prezenta documentație de urbanism se face introducerea în intravilan și încadrarea acestui teren nou înscris într-o categorie și reglementarea utilizării acestuia ca teren constructibil cu profil rezidențial-zonă de locuit în compatibilitate cu vecinătățile.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUZ Unirii au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului, de ocupare a

terenului, volumetriei, invelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiată, prevederi generale ale zonei.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgu-Mureș în vigoare terenul studiat nu intră în perimetrul intravilanului Municipiului Târgu-Mureș.

În conținutul documentației urbanistice PUG Preliminar al Municipiului Târgu-Mureș zona se introduce în intravilan iar în urma dezbaterilor publice în legătură cu acesta s-au formulat multiple solicitări pentru zonă de locuit.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relaționarea clădirilor propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezența spațiilor plantate și coeficienții urbanistici (POT, CUT) moderați contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă condiții de risc geologic.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația carosabilă în zona adiacenta terenului studiat este de intensitate medie, strada Remetea și intersecția aferenta acesteia cu strada Cetinei, sunt zone cu trafic mediu iar artera amintită, este o stradă în curs de modernizare.

Strada Remetea și strada Cetinei au ampriză suficientă pentru străzi de categoria a III-a (minim 10m), profile transversale și longitudinale în curs de modernizare, fiind practic accesibile circulației rutiere locale de deservire a funcțiunilor din zonă.

Dat fiind caracterul parcelării precum și datorită specificului profilului stradal cu terenuri situate la cote preponderent superioare față de cota străzii de acces, pentru construirea caselor de locuit, s-a ales varianta amplasării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al loturilor, conform regulamentului general de urbanism.

3.5 Zonificarea funcționala-reglementari , bilant teritorial,indici urbanistici

Pentru zona propusă pentru introducere în intravilan se propune reglementarea ca zonă Lv1, definită conform regulamentului de urbanism aferent.

Indicatorii urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt procentul de ocupare al terenului $POT_{max} = 20\%$ și coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max} = 0,6$

Bilant teritorial

Teritoriul aferent

1. Locuințe individuale în regim izolat și anexe(pavilioane de grădină, parcaje acoperite)	--	--	1520,00	25,00
2. Spații verzi amenajate	--	--	1824,00	30,00
3. Spații pietonale	--	--	304,00	5,00
4. Circulații carosabile, parcuri și semicarosabile	--	--	304,00	5,00
5. Alte zone, teren neconstruit	6080,00	100,00	2128,00	35,00
TOTAL GENERAL	6080,00	100,00	6080,00	100,00

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Proximitatea beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, în curs de modernizare: pe strada Remetea există rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în gestiunea SC COMPANIA AQUASERV SA, energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA și gaze naturale, în gestiunea E-on GAZ ROMÂNIA SA. Amplasamentul dispune de posibilitatea de racordare la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiilor propuse la rețelele stradale extinse în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Clădirile vor beneficia de racorduri și branșamente individuale la rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și gaz -extinse din str. Remetea în sistem centralizat.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

3.7 Protecția mediului

Zona face parte dintr-un areal cu posibilități de creare spații verzi, prin indicatorii urbanistici și plantațiile propuse urmărindu-se realizarea acestui deziderat.

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces.

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

- deșeuri menajere – sunt colectate separat în containere speciale și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;

3.8 Obiective de utilitate publică

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din terenuri în proprietate privată, aparținând persoanelor fizice sau juridice, având terenurile domeniului public la limita acestora (traseul străzii Cetinei).

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor de extindere a perimetrului intravilan în cadrul municipiului Târgu-Mureș, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp, pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

Intocmit
Arh. Raus Adriana.