

«DENUMIRE_LUCRARE» STR. «ADRESA_LUCRARE», NR.«NUMAR», «LOCALITATE_LUCRARE», JUDETUL «JUDET_LUCRARE» «NUME_BENEFICIAR», STR. «ADRESA_BENEFICIAR» NR.«NUMAR_BENEFICIAR», «LOCALITATE_BENEFICIAR», JUDETUL «JUDET_BENEFICIAR»	Pr. Nr. «NUMAR_P ROIECT»/« ANUL» Faza P.U.D.
---	--

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

- Denumirea lucrarii: **P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT**
- Amplasament: **Str CONSTANDIN HAGI STOIAN nr. F.N., TIRGU MURES**
- Beneficiari: **MOLDOVAN IOAN SI MOLDOVAN VALERIA VIORICA**
- 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: **05.2015**

1.2. Obiectul lucrarii

In studiile precedente de urbanism Planul Urbanistic General si Plan Urbanistic Zonal Unirii s-au stabilit pentru str Constadin Hagi Stoian 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 .

Constructiile propuse prin acest PUD sunt:

- 1 case 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 parcelei cu o constructie avand functiunea de locuinta individuala, 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)**

<p>«DENUMIRE_LUCRARE» STR. «ADRESA_LUCRARE», NR.«NUMAR», «LOCALITATE_LUCRARE», JUDETUL «JUDET_LUCRARE» «NUME_BENEFICIAR», STR. «ADRESA_BENEFICIAR» NR.«NUMAR_BENEFICIAR», «LOCALITATE_BENEFICIAR», JUDETUL «JUDET_BENEFICIAR»</p>	Pr. Nr. «NUMAR_P ROIECT»/« ANUL» Faza P.U.D.
--	--

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1 Concluzii din documentatiile deja elaborate.

Parcela studiata se incadreaza in cadrul Planului Urbanistic General in UTR UTR L2Cz subzona locuințelor individuale si colective mici cu P, P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate in noile extinderi cu urmatorii indicatori urbanistici:

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

Din regulamentul de construire elaborat in aceasta zona rezulta conditiile de rezolvare a volumetriei, învelitorii si al plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiata.

3.SITUATIA EXISTENTA

Circulatia este asigurata de strada Constadin Hagi Stoian, nefiind necesare modificari ale regimului juridic, limita aliniamentului fiind corespunzatoare gabaritului necesar modernizarii strazii.

Terenul este relativ plan si are urmatoarele vecinatati:

- la sud est – str. Constadin Hagi Stoian
- la sud - vest – constructii locuinte
- la nord - vest – constructii locuinte
- la nord - est - constructii locuinte

3.1 Regimul juridic al terenului

Imobilele sunt inscrise in Cartea Funciară nr. 126754 Tirgu Mures, nr. Cadastral 4446 si este in proprietatea lui Moldovan Valeria-Viorica si Moldovan Ioan. Suprafata totala a parcelelor este de 714 mp.

3.2.Analiza geotehnica.

Pentru determinarea conditiilor de construire s-a intocmit un studio geo pentru parcela executandu-se un foraj.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zona arata o structura a straturilor relativ uniform configurata astfel de la cota terenului :

- strat vegetal negru: 0,00 - 1,20m
 - argila prafoasa cafenie-galbuie 1,20 - 1,90m
 - nisip fin, prafos argilos 1,90 –3,90m
- Nivelul hidrostatic: apa freatica apare la 1,00m

3.3 Analiza fondului de locuit existent

In zona adiacenta zonei studiate exista constructii cu functiunea de locuinte.

<p>«DENUMIRE_LUCRARE» STR. «ADRESA_LUCRARE», NR.«NUMAR», «LOCALITATE_LUCRARE», JUDETUL «JUDET_LUCRARE» «NUME_BENEFICIAR», STR. «ADRESA_BENEFICIAR» NR.«NUMAR_BENEFICIAR», «LOCALITATE_BENEFICIAR», JUDETUL «JUDET_BENEFICIAR»</p>	Pr. Nr. «NUMAR_P ROIECT»/« ANUL» Faza P.U.D.
--	--

Microzona de referinta are o parcelare uniforma limitrofa amplasamentului studiat:

- loturi individuale cu deschidere la strada de la 20-25m, 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 pe str. Constandin Hagi Stoian. Strada este cu macadam cu santuri laterale de scurgere a apelor meteoritice.

Profilul transversal al strazii existente este de 8,00m si este in conformitate cu prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior.

3.5 Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe Str. CONSTANDIN HAGI STOIAN:

- retele apa (privata)
- 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 urbansitice care sa permita construirea acestora.

4.2 Descrierea solutiei

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

Alinierea constructiilor tine seama de caracterul zonei si de prevederile PUG Tirgu Mures si PUZ Unirii:

- 5,00 m retragere din aliniament
- Retragerere fata de limitele laterale – 3,00m
- Retragerere 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)

<p>«DENUMIRE_LUCRARE» STR. «ADRESA_LUCRARE», NR.«NUMAR», «LOCALITATE_LUCRARE», JUDETUL «JUDET_LUCRARE» «NUME_BENEFICIAR», STR. «ADRESA_BENEFICIAR» NR.«NUMAR_BENEFICIAR», «LOCALITATE_BENEFICIAR», JUDETUL «JUDET_BENEFICIAR»</p>	Pr. Nr. «NUMAR_P ROIECT»/« ANUL» Faza P.U.D.
--	--

Baza topografica sc. 1:500 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 pe strada Constandin Hagi Stoian, nefiind necesare modificari ale regimului juridic, limita aliniamentului fiind corespunzatoare gabaritului necesar modernizarii strazii reglementate prin documentatiile anterioare.

Drumul are posibilitatea amenajarii cu 6,0 m carosabil + cate 1,0m 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

Zona studiata in suprafata de **864,15mp** este constituit din terenuri private (714,0 mp reprezentand 82,62%) si terenuri apartinand domeniului public al Municipiului Tg. Mures (150,15 mp reprezentand 17,38%)

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 definatorii 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 Tîrgu 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

«DENUMIRE_LUCRARE» STR. «ADRESA_LUCRARE», NR.«NUMAR», «LOCALITATE_LUCRARE», JUDETUL «JUDET_LUCRARE» «NUME_BENEFICIAR», STR. «ADRESA_BENEFICIAR» NR.«NUMAR_BENEFICIAR», «LOCALITATE_BENEFICIAR», JUDETUL «JUDET_BENEFICIAR»	Pr. Nr. «NUMAR_P ROIECT»/« ANUL» Faza P.U.D.
---	--

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)

Propunerea se înscrie în media existenta în zona si în propunerile Regulamentului PUZ Unirii.

4.8. Plantatii

Zona face parte din zona intravilana construita a localitatii Tg Mures iar plantatiile propuse se va urmari agrementarea cu arboret a cladirilor.

4.9.Echiparea edilitara

Cladirea va avea asigurate de bransamente la retele centralizat - alimentare cu energie electrica si gaz, realizate conform prescriptiilor tehnice ale proprietarilor si gestionarilor de retele.

S-au obtinut si anexat avizele necesare racordarii imobilelor la utilitatile zonei.

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe Str. Constadin Hagi Stoian:

- retele apa (momentan privata, realizata de proprietarii terenurilor invecinate)
- retele electrice
- retele de utilizare gaze naturale
- retele de telefonie si internet

Pentru functionarea obiectivelor propuse se vor realiza bransamente la utilitati la limita de proprietate, de la punctele de bransare realizandu-se retele interioare de incinta pentru asigurarea utilitatilor la fiecare casa de locuit in parte.

4.10. Bilantul teritorial

4.10.1. Zonificare functionala

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
1	TERENURI CONSTRUIBILE	714.00	82.62	714.00	82.62
2	CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	30.90	3.58
3	CIRCULATII CAROSABILE	150.15	17.38	119.25	13.80
	TOTAL ZONA STUDIATA	864.15	100.00	864.15	100.00

«DENUMIRE_LUCRARE» STR. «ADRESA_LUCRARE», NR.«NUMAR», «LOCALITATE_LUCRARE», JUDETUL «JUDET_LUCRARE» «NUME_BENEFICIAR», STR. «ADRESA_BENEFICIAR» NR.«NUMAR_BENEFICIAR», «LOCALITATE_BENEFICIAR», JUDETUL «JUDET_BENEFICIAR»	Pr. Nr. «NUMAR_P ROIECT»/« ANUL» Faza P.U.D.
--	--

Din bilant se observa ponderea majoritara a zonei de locuit comparativ cu zona de circulatie aferenta localitatii.

Amenajarea circulatiei pietonale prin propunerile privind amenajarea trotuarului pe cele doua strazi este modificarea evidentiata in bilant.

4.10.2 Proprietatea si circulatia terenurilor

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI	150.15	17.38	150.15	17.38
2	TERENURI PRIVATE	714.00	82.62	714.00	82.62
	TOTAL ZONA STUDIATA	864.15	100.00	864.15	100.00

Nu se propun modificari ale regimului juridica al terenurilor

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 P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT se incadreaza in prevederile PUZ Unirii si PUG Tirgu Mures.

Intocmit
Arh. Iancu Muresan

Coordonator Urbanism
Arh. Bako Lorant