

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA Str Ioan Vescan fn Tg Mures

- Beneficiari: **MARKOS GYORGY si LIVIA**
- Proiectant : **SC VIA MODUL SRL TG MURES**
- Data elaborarii: **Trim. III 2015**

1.2. Obiectul lucrarii

In studiile precedente de urbanism Planul Urbanistic General si Plan Urbanistic Zonal Unirii s-au stabilit pentru str Ioan Vescan 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 sunt :

- 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 topometru autorizat si inregistrata la Oficiul de cadastru

2.INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1.Concluzii din documentatiile deja elaborate.

In cadrul Planului Urbanistic Zonal Unirii conform incadrarii in zona D s-a stabilit pentru aceasta zona UTR LL2 locuinte si ca atare se pot amplasa case de locuit P,P+2 cu indici urbanistici ,POT max 35%,CUT 0,9

Astfel zona isi pastreaza vocatia de zona rezidentiala predefinita de str Ioan Vescan a localitatii.

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

3.SITUATIA EXISTENTA

Teritoriul considerat este delimitat astfel:

- est - teren arabil
- sud - canal de desecare si drum de acces –teren arabil
- nord - teren arabil
- vest - incinta cu casa de locuit edificata

Pe teren nu exista construit nimic . Terenul nu are panta , este cvasi plan

3.1.Regimul juridic al terenului

Regimul juridic al terenului este specificat în plansa A/2 si cuprinde trei categorii – teren proprietate privata ale unor persoane fizice , teren proprietate publica a primariei .

Teritoriul studiat are o suprafata de 1556 mp din care 1100mp +170mp sunt proprietate privata .

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 cenusiu 0,00 - 0,30m
- praf argilos,cenusiu, in stare plastic consistenta 0,30m- 1,20m
- praf argilos nisipos in stare plastic moale 1,20m -1,90m
- pietris cu nisip 1,90m-

Nivelul hidrostatic ; apa freatica apare la 1,0m si s-a ridicat la 0,50m

Concluziile studiului geo sunt urmatoarele :

-constructia va fi cu structura P+1 ,fara subsol realizata din materiale normale ,respectiv cu fundatii capabile pentru preluarea deformatiilor mici in cazul unor miscari de teren locale Pconv 210k/Pa. Adancimea fundatiilor va fi de 0,90 m si cota 0,00 se va ridica cu 1,0m . Se vor face umpluturi laterale pentru ridicarea cotei terenului amenajat .

$A_g=0,15g$ $T_c=0,75s$

3.3.Analiza fondului de locuit existent

Microzona de referinta are o parcelare neuniforma limitrofa amplasamentului studiat :

-loturi individuale cu deschidere la strada de la 15-50m ,cu case parter existente si microgospodarii tip rural ,constructii vechi si noi ,majoritatea cu parter si cele noi cu P+M ,P+E

Imaginea globala o reprezinta mobilarea fronturilor strazii cu diferite tipuri de cladiri si realizarea dispersata a caselor noi .

Zona studiata este o insertie care face legatura intre zonele deja existente limitrofe si posibilitatile de mobilare in viitor .

3.4.Cai de comunicatie

Circulatia carosabila în zona este redusa , str. Ioan Vescan fiind o strada cu un trafic local redus . Strada este partial asfaltata , cu santuri laterale de scurgere a apelor meteoritice si cu pietonal partial amenajat

Profilul transversal al strazii Ioan Vescan este variabil de la cca 11,0-13,0m cu un carosabil de 5-6 m iar casele existente sunt amplasate la o distanta variabila fata de limita amprizei strazii. Accesul la teren este asigurat dintr-o ramificatie de drum de camp din prelungirea str Ioan Vescan .

3.5.Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe Ioan Vescan

-retea de energie electrica aeriana

-retea de gaz

-retea de apa canal

Studiul de echipare a zonei cu utilitati va cuprinde si posibilitatea extinderii retelelor existente si completarea celor ce lipsesc în functie de potentialii consumatori noi si vechi din zona.

4..PROPUNERI

4.1.Elemente de tema

Prevederile studiului propun mobilarea zonei de locuit în sistem de locuinte individuale pe un lot existent ,respectiv amplasarea unui imobil de locuit cu o locuinta individuala cu garaj

4.2.Descrierea solutiei

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii zonei studiate cu o cladire de locuit izolata prin încercarea de a se subordona parcellarului preexistent (rezultat al circulatiei libere a terenului) dar cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (H.G./ 525/96) privind amplasarea constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul localitatii.

Premiza studiului este implantarea unui imobil de locuit nou care prin functiune si limbaj stilistic sa reflecte perioada si necesitatile contemporane.

Aceasta propunere trebuie sa constituie o insertie naturala din punct de vedere al gabaritelor si logicii amplasamentului pentru întregirea si completarea zonei existente, respectand caracterul traditional al zonei rezultat din evolutia în timp.

Imobilul de locuit este amplasat in adancimea terenului si este accesibil auto din ramificatia drumului din str Ioan Vescan . Amplasarea casei de locuit in adancimea lotului a fost determinata si orientarea avantajoasa spre strada a terenului.

Amplasarea casei de locuit se face la 10,0m fata de limita de proprietate la strada si la 3,0m fata de vecinul din vest

4.3.Organizarea circulatiei

Data fiind configuratia terenului schema de organizare a circulatiei prevede realizarea unui acces auto la locuinta studiate. Acest acces auto este rezolvat minimal in interiorul incintei si este asigurat la parcare dubla.

Latimea actuala a prospectului str Ioan Vescan este variabila de la 11,0-13,0m In etapa urmatoare este necesara prelungirea strazii cu un prospect de 10,0m Aceasta presupune trecerea unor suprafete ,respectiv fasii variabile din domeniul particular in domeniul public al primariei .

Drumul lateral de acces va avea un prospect de 7,0m si va avea o zona de protectie lata de 1,0m langa canalul de desecare si o lungime de 131,0 plus cei 24,0m din dreptul lotului . Aceasta prelungire a str Ioan Vescan a fost reglementata in cadrul PUD-lui elaborate pentru Cernat Vasile Beniamin si aprobat prin HCL nr 170 din 20.05.2010 Tg Mures

In aceasta documentatie se propune amenajarea drumului de acces doar in dreptul lotului .

Circulatia pietonala este prevazuta minimal si este limitata la accese si terase limitrofe cladirilor.

Accesul din str. Ioan Vescan se va face temporar pe o fasie mai ingusta care va ramane ca o zona de restrictie de constructie de 43mp aferenta lotului de

colt. In viitor cand se va realiza prospectul definitiv al str Ioan Vescan se va largi la 7,0m +1,0m , similara prelungirii strazii de acces la parcela

4.4.Regimul juridic, circulatia terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor luate in studiu este în proportie de 81,62% alcatuit din terenuri apatinând proprietatii private - persoane fizice . Terenul situat in fata lotului se va inregistra in domeniul public al primariei , respectiv drumul de acces si zona de protectie canal , conform adeverintei Primariei Tg Mures nr 27259/20.05.2015 anexate .

4.5.Regimul de aliniere

Aliniamentul cladirilor se înscrie partial 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 .

Zonele sunt limitate si amplasarea cladirilor din vecinatate este executata la distante variabile ,pe principiul ca fatadele posterioare sau laterale sunt si vor fi aliniate la imprejmuirea ce le separa.

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

Imobilul propus are regimul de înaltime parter si etaj . Înaltimea la coama propusa de 9.0 m 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 sunt :

Total suprafata incinta 1100 mp v-a cuprinde:

Cladire de locuit si garaj	Sc=117mp Sd=198mp
circulatie pietonala si terase	S= 60 mp
circulatie auto si parcaje	S= 79 mp
total suprafata construita -cladire si circulatii	S= 256 mp
spatii verzi	S= 844mp 76,72%

Din punct de vedere al ocuparii terenului cu un **POT de 35 %** si un **CUT de 0,6** propunerea se înscrie în media existenta în zona si în propunerile Regulamentului PUZ Unirii.

4.8.Plantatii

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

4.9.Echiparea edilitara

Cladirea va beneficia de bransamente pentru alimentarea cu apa si canalizare (fosa ecologica provizorie) cu racordare in viitor la retele centralizate ,alimentare cu energie electrica , realizate conform prescriptiilor tehnice ale proprietarilor si gestionarilor de retele.

S-au obtinut si anexat avizele necesare racordarii imobilelor la utilitatile zonei. Extinderea de retele se va face de catre beneficiarii locuintelor din zona prin cooperare cu furnizorii de utilitati .

4.10. Bilantul teritorial

4.10.1. Zonificare functionala

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Teren arabil intravilan	1100	70,69	-	-
2.	Zona de locuit	-	-	1100	70,69
3.	Circulatii carosabile si pietonale	200	12,85	200	12,85
4.	Drum privat	170	10,93	170	10,93
5.	Zona de canal si protectie	86	5,53	86	5,53
6.	TOTAL GENERAL	1556	100,0	1556	100,0

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

4.10.2. Proprietatea si circulatia terenurilor

a) proprietate privata	1100mp	70,69%
b) drum privat	170mp	10,93%
c) inregistrare in domeniul public al Primariei drum	200mp	6,18%
d) inregistrare in domeniul public al Primariei zona canal si protectie canal	86mp	5,53%
Total	1556mp	100%

Pentru realizarea drumului de acces din str Ioan Vescan sunt necesare urmatoarele demersuri prevazute in cadrul PUD-lui limitrof aprobat cu HCL nr 170/2010:

- cedarea din terenul limitrof anplasamentului (de pe latura vistica) a unei suprafate de 360mp

- restrictie de construire la terenul limitrof cu str Remetea pe o suprafata de 43mp si cedarea acestei suprafete in viitor (concesionare-expropriere)

Aceste terenuri necesare realizarii drumului de acces in str Ioan Vescan vor deveni corpuri de strada in viitor cu contributia proprietarilor de teren si concursul Primariei Tg Mures

5. CONCLUZII

Definirea zonelor cu un anumit specific functional in cadrul oraselor reprezinta un proces relativ continuu in istoria urbanismului, acest proces necesitand in timp un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice si de monitorizare.

Pentru localitatea Tg Muresi acest proces este in plina desfasurare, instrumentele tehnice cele mai adecvate constituind din acest punct de vedere studiile preliminare, precum si Planul Urbanistic General.

SC VIA MODUL SRL TG MURES
arh. M.Dragota