

S.C. „**ARA ARCHITECTS**” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.3/2016
PUD – studiu de amplasament
pentru construire locuinta

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUD – studiu de amplasament pentru construire
locuinta str. Trebely nr. 49, Tg.-Mures
Faza de proiectare : P.U.D.
Proiectant : S.C. „**ARA ARCHITECTS**” S.R.L.
RO 6564459
NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana

Data : trim. II 2016

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- **Foaie de gardă**
- **Borderou**
- **Memoriu general**
- **Certificat de urbanism**
- **Avize**

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 in 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. **Optiuni ale populatiei**

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 circulatiei**
- 3.5. **Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial,indici urbanistici**
- 3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare**
- 3.7. **Protectia mediului**
- 3.8 **Obiective de utilitate publică**

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI 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

A5- POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUD** – studiu de amplasament pentru construire locuinta str. Trebely nr. 49, Tg.-Mures
Beneficiar: SZASZ FELIX-CRISTIAN SI SZASZ SIMONA
Proiectant urbanism: S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.
Data elaborării :Trim.II, 2016

1.2. Obiectul lucrării

In urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor, în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Terenul cu suprafata de 1137,0 mp, cu folosinta de curti constructii, este situat in intravilanul municipiului Tg.-Mures, strada Trebely nr. 49, Tg.-Mures si apartine beneficiarilor.

Conform PUZ zona rezidentiala Cornesti terenul este situat in zona C, UTR LVz- zona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M situate pe versanti slab construiti.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolva mobilarea parcelei cu functiunea de locuire, platforme parcare. Pe terenul studiat exista o constructie de mici dimensiuni cu suprafata construita de 14,95 mp. Cladirea propusa va avea un regim de inaltime P+M .

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

Parcela studiata este delimitata de terenuri proprietate privata pe trei laturi, iar pe latura de sud de strada Trebely.

Prin P.U.D. se propun următoarele:

- Construire casa de locuit cu regim de inaltime P+M.
- Racordare constructie propusa la principalele utilitati tehnico-edilitare existente in zona.
- Derogare distanta fata de limita de proprietate dreapta. (2,00 m)

1.3. Surse de documentare

[In elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele

surse:

Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUG Tg.-Mureș, PUZ zona rezidențială Cornesti, PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonă.

Bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mureș, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:5000; 1:500.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în zona rezidențială Cornesti, zonă încheșată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren pe care există o construcție de mici dimensiuni (14,95 mp) cu folosința de curți construcții.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren mediu construit (clădiri de locuit, grădini, terenuri împrejmuite).

2.2. Incadrare în localitate

Zona studiată se află în intravilanul localității Tg.Mureș – județul Mureș. În raport cu restul localității terenul ce urmează a fi construit, este situat în partea de est.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str. Trebely.

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.

Terenul studiat este delimitat spre nord, vest și est de parcele proprietate privată, iar în partea de sud de str. Trebely.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de construire se va întocmi un studiu geotehnic executându-se un foraj și studii de stabilitate, pe locul de amplasare a clădirii.

Se vor analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă pentru inventarierea condițiilor de fundare

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații).

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zona este de intensitate medie, strada Trebely este o stradă modernizată, accesul pe parcelă fiind asigurat din aceasta.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces auto și pietonal care să deservească parcela propusă a fi mobilată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100 % proprietate privată, delimitat de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public ce constituie cai de acces – cu statutul de drum public.

Suprafața terenului luat în studiu este de 1137,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

2.6. Echiparea edilitară

Construcția propusă va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în zona, realizate conform prescripțiilor tehnice a proprietarilor și gestionarilor de rețele.

2.7. Probleme de mediu

Studiul geotehnic va stabili natura terenului de fundare și riscul geologic precum și nivelul panzei freatice din zona.

Clădirea ce reprezintă casa de locuit se poziționează la minim 7,0 m față de limita de proprietate la strada. Prin propunerea de amplasare a construcției, nu se respecta distanțele stabilite prin PUG Tg-Mures, fata de vecinatati. Propunerea de amplasare a construcției fata de limita de proprietate dreapta este de 2,00 m. Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea locuinței la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat existent în zona prin extinderea rețelelor. În același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

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

2.8. Opțiuni ale populației

Mobilarea parcelei cu o locuință se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzută pe parcursul derulării documentației de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul municipiului Tg.-Mureș.

Prin PUG și alte studii anterioare prezentei documentații pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de locuire ca funcțiune predominantă, prevederi în care se înscrie programul beneficiarului.

3.2. Prevederi ale PUG

Prin PUG Tg.-Mures, s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire.

Terenul este situat în zona C, UTR LVZ-zona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M situate pe versanți slab construiți.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se păstrează prevederile PUG Tg.-Mures în vigoare, cu păstrarea distanțelor față de limitele de proprietate stângă și spate iar față de limita de proprietate dreaptă se solicită derogare de la distanța de 3,00 m la 2,00 m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea construcției propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT) mici contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului.

3.4. Modernizarea circulației

Prevederile Planului Urbanistic General Tg.-Mures, în vigoare definesc gabaritul străzii Trebely în raport cu zona construibilă a parcelei studiate. Aceasta face parte din trama străzilor a municipiului Tg.-Mures și este o stradă modernizată.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate medie, strada asigurând legătura cu celelalte artere de circulație ale cartierului și municipiului, iar cea mai apropiată arteră de importanță majoră este strada Gheorghe Marinescu.

Dat fiind caracterul parcelării pentru construirea casei de locuit, s-a ales varianta amplasării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelei, conform regulamentului local de urbanism.

3.5. Zonificarea funcțională-reglementări , bilanț teritorial, indici urbanistici

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RLU, terenul fiind valoros, s-a propus stabilirea suprafeței clădirilor nou construite, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin studiile precedente de urbanism (PUG, PUZ).

Din punct de vedere al ocupării și folosirii terenului cu un POT max. 15 % și un CUT max. de 0,3, clădirea se înscrie optim în raport cu specificul

programele propuse si cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

Bilanț teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte si functiuni complementare	14,95	1,31	164,95	14,50
Circulatii carosabile si parcaje	0,00	0,00	55,93	4,92
Circulatii pietonale	0,00	0,00	9,50	0,85
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	600,00	52,77
Alte zone teren neconstruit	1122,05	98,68	306,62	26,96
Tota suprafata studiata	1137,00	100,00	1137,00	100,00

Conform plansei de reglementari urbanistice : POTexistent-1,31%, POT propus-14,50 %

CUT existent-0,01, CUT propus- 0,23.

Regimul de aliniere

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva ambianța preponderent naturală, s-a conservat un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constantă reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Retragere fata de limita de proprietate la strada, stabilita prin PUD, este de minim 7,00 m.

Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă, pentru funcțiunea de locuință, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente și asigură o folosire rațională a terenului lăsând loc posibilității mascării prin vegetație a zonei construite pentru menținerea imaginii generale de spațiu plantat și a unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT de 15 %.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pe strada Trebely exista rețele tehnico-edilitare. Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiilor propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Clădirea va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în zona, realizate conform prescripțiilor tehnice a proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Încălzirea se va rezolva în sistem individual prin prevederea unei centrale

termice ce va funcționa cu combustibil gazos sau solid.

3.7. Protecția mediului

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei și asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager. De asemenea, se vor respecta indicii de impermeabilizare maximali stabiliți prin Regulamentul de urbanism.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului, acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

Distanțele față de vecini și căile de acces asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea locuinței la rețeaua de echipamente a zonei conservă calitatea apelor freatice, a solului.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Deși nu se creează obiective de utilitate publică, propunerea contribuie la dezvoltarea funcțiilor urbane ale zonei.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni adăugate spațiului urbanistic al localităților urbane necesită corelare cu studiile anterioare și o monitorizare atentă a implantării acestora în relație cu funcțiunile existente cu mediul natural și cel construit în scopul dezvoltării armonioase și compatibile.

Intocmit,
arh. Raus Adriana.

S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.
TG.MURES

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA
STR. TREBELY NR. 49, TG.-MURES**

PR. 3/2016