

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA Str Zeno Vancea fn Tg Mures

- Beneficiari: **ORZA BOGDAN si RALUCA IOANA**
- Proiectant : **SC VIA MODUL SRL TG MURES**
- Data elaborarii: **Trim. III 2016**

1.2. Obiectul lucrarii

In studiile precedente de urbanism Planul Urbanistic General si Plan Urbanistic Zonal Unirii s-au stabilit pentru str Zeno Vancea Tg Mures posibilitatile de amplasare de case de locuit . Zona are în prezent acest caracter –adica zona cu case de locuit individuale .

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 redefina zona .

Constructia propusa prin acest PUD sunt :

- O casa de locuit cu terenul aferent .
- Parcela cuprinsa în studiu este proprie 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 s-a stabilit pentru aceasta zona UTR LV1 locuinte amplasate pe versanti slab locuiti in conditiile de densitate redusa si ca atare se pot amplasa case de locuit P,P+M, P+1 cu indici urbanistici ,POT max 20%, CUT 0,6

Astfel zona isi pastreaza vocatia de zona rezidentiala predefinita de str Zeno Vancea a localitatii.

Din regulamentul de construire elaborat pentru zona LV str Zeno Vancea 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 neproductiv si str Zeno Vancea
- sud - teren arabil
- nord - teren arabil
- vest - teren arabil

Pe teren nu exista construit nimic . Terenul are o panta de cca 16%

3.1.Regimul juridic al terenului

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

Teritoriul studiat are o suprafata de 1441mp din care 900mp 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 - 0,10m |
| -argila prafoasa ,cafenie inchisa maronie, pl consistenta | 0,10m- 1,60m |
| -argila prafoasa ,cafenie galbuie, pl. consistenta spre vartoasa | 1,60m -3,20m |
| -argila prafoasa galbui cenusie ,pl vartoasa | 3,20m -6,00m |

Nivelul hidrostatic ; apa freatica nu apare in foraj

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 180-200k/Pa. Adancimea fundatiilor va fi de 1,30m 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. Zeno Vancea fiind o strada cu un trafic local redus . Strada este partial pietruita si are lateral stanga in amonte o fosta rapa

Profilul transversal al strazii Zeno Vancea este variabil de la cca 10,0-12,0m 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 din zona de rapa .

3.5.Echipearea edilitara

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe Zeno Vancea

-retea de energie electrica aeriana

-retea de gaz

-retea de apa

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 la subsol

4.2.Descrierea solutiei

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii zonei studiate cu o cladire de locuit izolata prin încercarea de a se subordona parcelarului 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 Zeno Vancea . Amplasarea casei de locuit in adancimea lotului a fost determinata si de orientarea avantajoasa spre strada a terenului.

Amplasarea casei de locuit se face la 3,0m fata de limita de proprietate la nord ,la un aliniament de 27,20 m fata de strada Zeno Vancea si de 4,0m fata de potentialul drum viitor din sudul parcelei

4.3.Organizarea circulatiei

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

Latimea actuala a prospectului str Zeno Vancea este variabila de la 10,0-12,0m In etapa urmatoare este necesara delimitarea corpului de strada cu respectarea prospectului de 10,0 si realizarea profilului transversal adecvat -respectiv carosabil de 7,0m ,trotuare de 1,0m si spatii verzi sau santuri de cate 0,50m .

Strada prevazuta in PUZ Unirii care intersecteaza str Zeno Vancea la sud de amplasamentul acestei cladiri de locuit urmeaza sa fie obiectul altui studiu de urbanism

4.4.Regimul juridic, circulatia terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor luate in studiu este în proportie de 62,46% 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 , conform Adeverintei Primariei Tg Mures nr 62266/10.12.015 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 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

Imobilul propus are regimul de inaltime parter si etaj . Inaltimea 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 :

S teren S=900mp –

Suprafata teritoriului studiat	1441mp
Teren aferent locuintei	900mp
Circulatii si teren liber	541mp

Bilant teritorial

Casa de locuit Sp+ P+M

Teren aferent casei de locuit	900mp
Casa de locuit	Sc= 130mp Sd =260mp
Parcare ,terasa , alei	115mp
Spatiu verde	625mp 69,44%

Din punct de vedere al ocuparii terenului cu un **POT de 20 %** si un **CUT de 0,3** propunerea se înscrie în media existenta în zona si în propunerile Regulamentului PUZ Unirii UTR LV1.

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 si cu solutiile tehnice impuse de acestia .

4.10.Bilantul teritorial

4.10.1.Zonificare functionala

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1	Teren intravilan arabil	900	62,46	-	-
2	Zona de locuit	-	-	900	62,46
3	Zona circulatii publice	98	6,80	226	15,68
4	Teren liber Consiliul local	379	26,30	227	15,75
5	Teren liber	64	4,44	-	-
6	Cale de acces			88	6,11
.	TOTAL GENERAL	1441	100,0	1441	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	900mp	62,46%
b) domeniul public strada existenta	226mp	15,68%
c) domeniul public al Consiliului Local	227mp	15,75%
Total	1441mp	100%

Pentru realizarea accesului la parcela din str Zeno Vancea s-a obtinut acordul Primariei Tg Mures si Avizul ADP ,care sunt anexate la documentatie

Aceste terenuri existente pentru realizarea str Zeno Vancea vor deveni corpuri de strada inregistrate la domeniul public ca atare

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 Muresi acest proces este în 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