

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

- Denumirea lucrarii:

**REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT si GARAJ AUTO
Str Ioan Vescan fn Tg Mures**

- Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Beneficiari: **MUNTEAN SORIN si CARMEN GABRIELA**
- Proiectant : **SC VIA MODUL SRL TG MURES**
- Data elaborarii: **Trim. II 2017**

1.2. Obiectul lucrarii

In studiile precedente de urbanism PUG-ul Tg.Mures si PUZ –ul Unirii s-au stabilit pentru str Ioan Vescan posibilitatile de amplasare de case de locuit . Zona are în prezent acest caracter –adica cladiri de locuit individuale noi ,

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 este :

-O casa de locuit P+M individuala cu garaj ,situata la cca 250m fata de ultimele case compacte din zona str Remetea , pe partea stanga , pe cotul strazii spre strada Podeni. -Parcela cuprinsa în studiu este proprietate particulara.

-Conform avizelor de la furnizori pe strada nu sunt retele tehnico-edilitare in apropiere .

-Baza topografica sc. 1:500 s-a obtinut de la beneficiari , este intocmita de un topometru autorizat si inregistrata la Oficiul de cadastru

2.INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1.Concluzii din documentatiile deja elaborate.

Din punct de vedere al incararii in PUZ Unirii acest amplasament este incadrat in UTR L2z -Subzona locuintelor individuale dispuse discontinuu in teritoriu

Indici reglementati

POT= 35% CUT =0,6 (P+1)

Zona isi pastreaza vocatia de zona neomogena in curs de conturare cu zone rezidentiale cu intercalari rare de spatii de dotari -servicii .

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

3.SITUATIA EXISTENTA

Teritoriul considerat este delimitat astfel:

- est - teren liber
- sud - cot str. Ioan Vescan
- nord - teren liber
- vest - teren reglementat prin PUD pentru casa de locuit

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 doua categorii – teren proprietate privata al unor persoane fizice si teren domeniul public al primariei

Teritoriul studiat are o suprafata de 1069mp din care 808mp ai beneficiarilor proprietate privata , 261 mp este proprietatea publica a primariei .

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 :

-umplutura de pamant	0,00-0,40m
-sol vegetal cenusiu	0,40m-0,70m
-argila grasa cenusie ,stare plastic vartoasa	0,70m- 1,90m
-argila grasa neagra stare plastic consistenta	1,90m- 2,50m
-praf argilos nisipos in stare plastic moale	2,50m-2,80m
-pietris cu nisip	2,80m- 5,00m

Nivelul hidrostatic ; apa freatica apare la 1,60m

Concluziile studiului geo sunt urmatoarele :

-constructia va fi cu structura P+M cu garaj P ,fara subsol realizata din materiale normale ,respectiv cu fundatii capabile pentru preluarea deformatiilor mici in cazul unor mis-cari de teren locale .La cota de fundare la 2,0m P_{conv} 240k/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 .

$A_g=0,15g$ $T_c=0,7s$

3.3.Analiza fondului de locuit existent

Microzona de referinta are o parcelare mixta amplasamentului studiat :

-loturi individuale cu deschidere la strada de la 25m-35m ,cu case noi ,majoritatea cu P+M ,P+E

-loturi individuale mari ,peste 4-6000mp

Imaginea globala o reprezinta casele izolate in regim discontinuu cu diferite tipuri de cladiri de locuit ,pe terenuri rezultate in urma parcelarii terenurilor existente Functie de marimea loturilor parcelate cladirile mobileaza diferit acest mozaic de cladiri de locuit in continua definire.

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 relativ redusa ,prelungirea str Ioan Vescan fiind o cale de acces periferica in aceasta zona . Strada este pietruita si de pamant , fara santuri laterale de scurgere a apelor meteorice si cu pietonal neamenajat

Profilul transversal al strazii este variabil de la cca 4,0m -5,0 m cu un carosabil de 3 m iar casele existente sunt amplasate la o distanta variabila fata de limita amprizei strazii. Accesul in str Ioan Vescan este asigurat din str Remetea si Podeni

3.5.Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe str Ioan Vescan

-retea de energie electica aeriana la cca 300m fata de teren

-retea de gaz metan la cca 100,0m fata de teren

-retea de apa canal –(canalizarea existenta la cca 300m) pe str Remetea

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 liber , cu o cladire de locuit P+M cu garaj P

4.2.Descrierea solutiei

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii zonei studiate cu o cladire de locuit izolata amplasata in partea de nord , 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 P+M cu garaj 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 aliniamentul relativ al terenului si este accesibil auto din str Ioan Vescan. Amplasarea casei de locuit in aliniamentul relativ al zonei a fost determinata si de orientarea avantajoasa spre sud est a terenului disponibil .

Amplasarea casei de locuit se face la 5,0m fata de limita de proprietate la nord , la 5,0m fata de limita la strada si la 3,0m fata de limita estica si vestica

4.3.Organizarea circulatiei

Data fiind configuratia terenului schema de organizare a circulatiei prevede asigurarea amprizei de 10,0m (cca 9,0m acum) pentru strada Ioan Vescan.

.Latimea actuala a prospectului str Ioan Vescan este variabila de la 4,0m-5,0m dar are conditiile pentru realizarea prospectului largit . Pentru realizarea acestui prospect nu sunt necesare treceri ale unor suprafete , respectiv fasii variabile din domeniul particular in domeniul public al primariei .

Str Ioan Vescan face un cot ,la limita administrativa cu com Sanraiu de Mures si are o legatura printr-o strada locala cu str Podeni .

S-a asigurat o parcare in incinta langa strada

4.4.Regimul juridic, circulatia terenurilor

Regimul juridic existent al terenului luat in studiu este alcatuit din teren apatinând persoanei fizice . Nu sunt necesare treceri in domeniul public al primariei , respectiv in str Ioan Vescan

4.5.Regimul de aliniere

Aliniamentul cladirilor existente este discontinuu .Amestecul de cladiri existente si cladiri nou executate este o rezultanta a varietatii latimilor la strada a loturilor . O buna parte din loturi sunt cu latimea de cca 20,0m-25,0m . Unele case din vecinatate sunt amplasate la strada iar altele la o adancime variabila .

Zonele sunt conturate de amplasarea cladirilor din vecinatate ,care sunt realizate la distante variabile la strada dar pe principiul ca fatadele posterioare sau laterale sunt si vor fi aliniate la imprejmuirea ce le separa.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului existent s-a prevazut un front retras in adancime fata de strada . Zona va fi definita de un imobil de locuit . Raportul între zonele construite si libere sunt relativ similare cu cele din zonele de locuit din vecinatate.

4.6.Regimul de înaltime

Imobilul propus are regimul de inaltime parter si etaj mansardat . Inaltimea maxima propusa la coama este 10,0 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 studiata	1069 mp
-teren aferent casei de locuit	808 mp
Cladire de locuit propusa	Sc=116,0mp Sd =196,0mp
Circulatie pietonala si terasa	S= 100mp
total suprafata construita -cladiri si circulatii	S= 216mp
Spatii verzi	S= 582mp 72,03%

Din punct de vedere al ocuparii terenului cu un **POT de 35%** si un **CUT de 0,6** propunerea se înscrie in indicii PUZ –lui Unirii aferent L2z.

4.8.Plantatii

Zona face parte din zona intravilana a localitatii Tg Mures iar plantatiile propuse vor urmari agrementarea cu arboret a cladirii.

4.9.Echiparea edilitara

Cladirea va avea asigurate utilitatile in sistem local provizoriu -respectiv se va alimenta cu apa de la o fantana si se va racorda la o ministatie etansa de epurare . Pentru energie electrica se vor folosi panouri fotovoltaice si pentru incalzire centrala termica pe peleti si butelie cu gaz lichid . In viitor dupa extinderea retelelor orasanesti pe strada se vor realiza bransari conform prescriptiilor tehnice ale proprietarilor si gestionarilor de retele.

S-au obtinut si anexat avizele de amplasament necesare racordarii imobilului la utilitatile zonei in viitor .

4.10.Bilantul teritorial

4.10.1.Zonificare functionala

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Teren intravilan arabil	808	75,58	-	-
2	Zona de locuit			808	75,58
3	Zona de circulatii	98	9,17	261	24,42
4	Teren cedat pentru drum	144	13,47	-	-
5.	Teren liber	19	1,78	-	
.	TOTAL GENERAL	1069	100,0	1069	100,0

Din bilant se observa trecerea terenului intravilan in teren aferent zonei de locuit .

4.10.2.Proprietatea si circulatia terenurilor

a) proprietate privata	808mp	75,58%
b) teren domeniul public	261mp	24,42%
Total	1069mp	100,00%

Pentru realizarea str Ioan Vescan nu este necesara transferarea unei supra-fete in domeniul public al Primariei din lotul beneficiarului .

Terenul existent aferent strazii satisface momentan traficul si dotarea cu retele Str Ioan Vescan este situata in partea de nord a localitatii

5.CONCLUZII

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

Zona studiata este la periferia nordica a municipiului Tg Mures si statutul ei este in curs de definire .Conform celor de mai sus modernizarea strazii Ioan Vescan depinde de prioritatea ei in cadrul lucrarilor de investitii ale primariei .

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.

SC VIA MODUL SRL TG MURES
arh. M.Dragota