

## **MEMORIU GENERAL**

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunosatere a documentatiei.**

-Denumirea lucrarii:

**STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN  
VEDEREA CONSTRUIRII A DOUA CASE DE LOCUIT  
Str REMETEA (str Eden ) fn Tg Mures**

-Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

- Beneficiari: **ZAHAN MARIA si IOAN**

- Proiectant : **SC VIA MODUL SRL TG MURES**

- Data elaborarii: **Trim. I 2018**

#### **1.2. Obiectul lucrarii**

In studiile precedente de urbanism PUG-ul Tg.Mures si PUZ –ul Unirii s-au stabilit pentru str Remetea –str Eden 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 redefineasca zona .

Constructiile propuse prin acest PUD sunt :

- Doua case de locuit P;P+M ,P+E individuale cu garaj , situate la cca 200m fata de str Eden pe partea dreapta , Parcela cuprinsa în studiu este proprietate particulara.

-Conform avizelor de la furnizori pe strada sunt partial retele tehnico-edilitare si la capatul strazii sunt toate .

-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 CC1z -Zona centrala de cartier in zonele de extindere**

**Indici aferenti zonei pentru locuire**

**POT=40% CUT 0,8 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 Eden 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 - strada de acces -drum privat
- sud - teren liber
- nord - teren liber
- vest - strada de acces domeniul public

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 1326mp din care 1063mp ai beneficiarilor proprietate privata , 263 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 :

-sol vegetal negru	0,00m -0,50m
-argila neagra plastic consistenta	0,50m- 1,20m
-argila parfoasa galbena plastic consistenta	2,20m-2,50m
-praf argilos nisipos galben plastic moale cu CaCO <sub>3</sub>	2,50m- 3,10m
-pietris cu nisip	3,10m

Nivelul hidrostatic ; apa freatica apare la 1,70m

Concluziile studiului geo sunt urmatoarele :

-constructiile vor fi cu structura P+E, M cu garaj P ,fara subsol realizate din materiale normale ,respectiv cu fundatii capabile pentru preluarea deformatiilor mici in cazul unor miscari de teren locale .La cota de fundare la 2,5m Pconv 250k/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 .

Ag=0,15g Tc=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 medii si mari

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 , strada de acces fiind o strada desprinsa din str Eden . Strada are o lungime de cca 230,0m , 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 6,0m -6,50 m cu un carosabil de 5 m iar casele existente sunt amplasate la o distanta variabila fata de limita amprizei strazii. Accesul in str Edem este asigurat din str Remetea i

### **3.5.Echiparea edilitara**

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe str Eden

-retea de energie electica aeriana la limita terenului

-retea de gaz metan la cca 170,0m str Eden

-retea de apa canal la cca 170,0m str Eden

Studiul de echipare a zonei cu utilitati va cuprinde si posibilitatea extinderii retelelor 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 terenului cu doua case de locuit individuale pe un lot liber , cu doua cladiri de locuit P, P+M,P+E cu garaje

### **4.2.Descrierea solutiei**

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii zonei studiate cu doua cladiri de locuit izolate amplasate in partea centrala a terenului , 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 a doua imobile de locuit noi P,P<P+1 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.

Imobilele de locuit sunt amplasate in aliniamentul relativ al terenului si sunt accesibile auto din strada de acces si str Eden. Amplasarea caselor de locuit in aliniamentul relativ al zonei a fost determinata si de orientarea avantajoasa spre sud est a terenului disponibil .

Amplasarea caselor de locuit se face la 3,50m fata de limita de proprietate la nord , la 5,0m fata de limita la strada si la 5,0m fata de limita estica

### **4.3.Organizarea circulatiei**

Data fiind configuratia terenului schema de organizare a circulatiei prevede asigurarea amprizei de 10,0m pentru strada Eden.

.Latimea actuala a prospectului strazii de acces este de cca 6,0m si are la capat locuri de intoarcere . Pentru realizarea acestui prospect nu sunt necesare treceri ale unor suprafete , respectiv fasii variabile din domeniul particular in domeniul public al primariei .

Strada de acces a fost trecuta in domeniul public al primariei cu HCL nr 78/27 oct 2016 .

S-au asigurat parcarri in incinta langa cladiri

### **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 Eden

### **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 publica la 5,0m ( si la 5,0 m fata de strada privata) Zona va fi definita de doua imobile de locuit . Raportul între zonele construite si libere sunt relativ similare cu cele din zonele de locuit din vecinatate.

#### 4.6.Regimul de înaltime

Imobilele propuse au regimul de inaltime parter , parter si mansarda ,parter si etaj . 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	1195mp
-teren aferent caselor de locuit	1063mp
<b>Case de locuit P+E (P) 2 buc</b>	
Teren aferent casei de locuit	1063mp
Doua case de locuit P+E	Sc=297,0mp Sd =500,0mp
Teren posibil de edificat	72mp
Parcari ,terase , alei	199mp
Spatiu verde	495mp 54,84%

Din punct de vedere al ocuparii terenului cu un **POT de 35%** si un **CUT de 0,6 P+1 si 0,9 la P+2** propunerea se înscrie in indicii PUZ –lui Unirii aferent UTR-ului 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.Echipearea 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 va face un bransament de la reseaua electrica limitrofa . 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 imobilelor 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	1063	88,95	-	-
2	Zona de locuit			1063	88,95
3	Zona de circulatii	132	11,05	132	11,05
.	TOTAL GENERAL	1195	100,0	1195	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 1063mp 88,95%

b) teren domeniul public	132mp	11,05%
Total	1195mp	100,00%

Pentru realizarea strazii de acces 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 Eden 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 ,in prezent avand realizate toate retelele edilitare .

Conform celor de mai sus modernizarea strazii Eden 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