

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

- Denumirea lucrarii:	P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT
- Amplasament:	Str CEANGAILOR nr. 5, TIRGU MURES
- Beneficiari:	MATEI FLAVIUS
- Faza de proiectare:	P.U.D.
- Proiectant general :	S.C. ASPECT S.R.L. – Santana de Mures
- Proiectant urbanism:	S.C. ARX S.R.L. – Tirgu Mures Arh. Bako Lorant
- Data elaborarii:	07.2015

1.2. Obiectul lucrarii

In studiile precedente de urbanism Planul Urbanistic General si Plan Urbanistic Zonal Unirii s-au stabilit pentru str Ceangailor 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 .

Constructiile propuse prin acest PUD sunt:

- 1 case 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 topograf autorizat si inregistrata la Oficiul de cadastru

Beneficiarul doreste o mobilare a parcelei cu o constructie avand functiunea de locuinta individuala, fiind nevoie de stabilirea de reglementari urbansitice care sa permita construirea acestora.

Astfel se propune reglementarea urmatoarelor aspecte:

- **stabilirea amplasamentului;**
- **procent de ocupare a terenului POT= 35% (cu respectarea prevederilor PUZ UNIRII)**
- **coeficient de utilizare a terenului CUT = 0,6 pentru P+1, respectiv 0,9 pentru P+2 (cu respectarea prevederilor PUZ UNIRII)**

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1 Concluzii din documentatiile deja elaborate.

Parcela studiată se încadrează în cadrul Planului Urbanistic General în UTR UTR L2Cz subzona locuințelor individuale și colective mici cu P, P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi cu următorii indicatori urbanistici:

POT max 35%, CUT 0,6 (P+1) și 0,9 (P+2)

Din regulamentul de construire elaborat în această zonă rezultă condițiile de rezolvare a volumetriei, învelitorii și al plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiată.

3.SITUATIA EXISTENTA

Circulația este asigurată de strada Ceangailor, nefiind necesare modificări ale regimului juridic, limita aliniamentului fiind corespunzătoare gabaritului necesar modernizării străzii.

Terenul este relativ plan și are următoarele vecinătăți:

- la est – construcții locuințe
- la sud – construcții locuințe
- la vest – str. Ceangailor
- la nord – construcții locuințe

3.1 Regimul juridic al terenului

Imobilul este înscris în Cartea Funciară nr. 133587 Tirgu Mures, nr. Cadastral 133587 și este în proprietatea lui Matei Ilie. Suprafața totală a parcelei este de 1315 mp.

3.2.Analiza geotehnica.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studio geo pentru parcela executându-se un foraj.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă arată o structură a straturilor relativ uniform configurată astfel de la cota terenului :

- | | |
|--|--------------|
| - strat vegetal cenușiu: | 0,00 - 1,00m |
| - argila prafoasă cafenie plastic vartoasă | 1,00 - 1,80m |
| - argila prafoasă ruginie plastic vartoasă | 1,80 – 3,00m |
| - argila prafoasă cafenie cu pietris rar | 3,00 - 4,50m |
| Nivelul hidrostatic: apă freatică | nu apare |

3.3 Analiza fondului de locuit existent

P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT STR. CEANGAILOR, NR.5, TIRGU MURES, JUDETUL MURES MATEI FLAVIUS, STR. VIITORULUI NR.26/2, TIRGU MURES, JUDETUL MURES	Pr. Nr. 248/2015 Faza P.U.D.
---	------------------------------------

In zona adiacenta zonei studiate exista constructii cu functiunea de locuinte.

Microzona de referinta are o parcelare uniforma limitrofa amplasamentului studiat:

- loturi individuale cu deschidere la strada de la 15-25m, cu case existente P+M, P+E in general constructii noi amplasate retrase din aliniament.

3.4. Cai de comunicatie

Circulatia carosabila în zona este asigurata de pe str. Ceangailor. Strada este cu macadam cu santuri laterale de scurgere a apelor meteoritice.

Profilul transversal al strazii existente este variabil cu un carosabil de 4-5 m iar casele existente sunt amplasate la o distanta variabila fata de limita amprizei strazii.

3.5 Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe Str. CEANGAILOR:

- retele apa-canalizare
- retele electrice
- retele de utilizare gaze naturale
- retele de telefonie si internet

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tema

Beneficiarul doreste o mobilare a parcelei cu o constructie cu functiune de locuinte individuala fiind nevoie de stabilirea de reglementari urbane care sa permita construirea acestora.

4.2 Descrierea solutiei

Solutia propusa prevede realizarea a unui corp de cladire si anexe (garaj).

Aliniere constructiilor tine seama de caracterul zonei si de prevederile PUG Tirgu Mures si PUZ Unirii:

- 5,00 m retragere din aliniament
- Retragere fata de limitele laterale – 3,00m
- Retragere fata de limita posterioara – 5,00m

Accesul pe parcela se va face printr-o poarta amplasata pe una din laturile aliniamentului, circulatia in interiorul parcelei facandu-se pe o alee semicarosabila.

Regimul de inaltime maxim va fi de (S)+P+2

POT maxim propus= 35%

CUT maxim propus = 0,6 (pentru P+1) si 0,9 (pentru P+2)

P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT STR. CEANGAILOR, NR.5, TIRGU MURES, JUDETUL MURES MATEI FLAVIUS, STR. VIITORULUI NR.26/2, TIRGU MURES, JUDETUL MURES	Pr. Nr. 248/2015 Faza P.U.D.
---	------------------------------------

Baza topografica sc. 1:1000 s-a obtinut de la beneficiar , este intocmita de un topograf autorizat si inregistrata la Oficiul de cadastru

Conform concluziilor unor studii geotehnice din zonele adiacente constructiile se vor putea realiza in conditii de fundare normale, terenul fiind stabil si neexistand probabilitatea afectarii stabilitatii terenului.

4.3. Organizarea circulatiei

Circulatia este asigurata pe strada Ceangailor, nefiind necesare modificari ale regimului juridic, nefiind necesare modificari ale regimului juridic, limita aliniamentului fiind corespunzatoare gabaritului necesar modernizarii strazii.

Drumul are posibilitatea amenajarii cu 7,0 m carosabil + cate 1,50m trotuare pe ambele laturi.

Accesul pe parcela se va face printr-o poarta amplasata pe una din laturile aliniamentului, circulatia in interiorul parcelei facandu-se pe o alee semicarosabila.

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

4.4 Regimul juridic, circulatia terenurilor

Zona studiata in suprafata de **1454,50mp** este constituit din terenuri private (1315,0 mp reprezentand 90,41%) si terenuri apartinand domeniului public al Municipiului Tg. Mures (139.50 mp reprezentand 9.59%)

Nu se propune schimbarea regimului juridic al terenurilor sau circulatii de terenuri.

4.5 Regimul de aliniere

Aliniamentul cladirilor se înscrie 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 .

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

Pentru parcela regimul de inaltime maxim va fi de (S/D) + P+ 2E.

Inaltimea la coama propusa se va incadra in conditiile din RLU aferent PUZ Unirii si PUG Tirgu Mures si anume de maxim 10m si nu depaseste înaltimea medie a cladirilor învecinate dar asigura o folosire mai intensa a terenului, economie în executarea cladirilor..

P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT STR. CEANGAILOR, NR.5, TIRGU MURES, JUDETUL MURES MATEI FLAVIUS, STR. VIITORULUI NR.26/2, TIRGU MURES, JUDETUL MURES	Pr. Nr. 248/2015 Faza P.U.D.
---	------------------------------------

4.7. Modul de utilizare al terenului

Indicii recomandati in lucrare, pentru o utilizare buna terenului sun cei stabiliti prin RLU aferent PUG si anume:

POT maxim propus= 35%
CUT maxim propus = 0,6 (pentru P+1) si 0,9 (pentru P+2)

Propunerea se înscrie în media existenta în zona si în propunerile Regulamentului PUZ Unirii.

4.8. Plantatii

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

4.9.Echiparea edilitara

Cladirea are asigurate de bransamente la retele centralizat - alimentare cu energie electrica si gaz, realizate conform prescriptiilor tehnice ale proprietarilor si gestionarilor de retele.

S-au obtinut si anexat avizele necesare racordarii imobilelor la utilitatile zonei.

Zona beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara pe Str. Ceangailor:

- retele apa-canaliza
- retele electrice
- retele de utilizare gaze naturale
- retele de telefonie si internet

Pentru functionarea obiectivelor propuse se vor realiza bransamente la utilitati la limita de proprietate, de la punctele de bransare realizandu-se retele interioare de incinta pentru asigurarea utilitatilor la fiecare casa de locuit in parte

4.10. Bilantul teritorial

4.10.1. Zonificare functionala

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
1	TERENURI CONSTRUIBILE	1315.00	90.41	1315.00	90.41
2	TERENURI LIBERE (VIRANE)	78.00	5.36	0.00	0.00
3	CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	41.50	2.85
4	CIRCULATII CAROSABILE	61.50	4.23	98.00	6.74

P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT STR. CEANGAILOR, NR.5, TIRGU MURES, JUDETUL MURES MATEI FLAVIUS, STR. VIITORULUI NR.26/2, TIRGU MURES, JUDETUL MURES	Pr. Nr. 248/2015 Faza P.U.D.
---	------------------------------------

TOTAL ZONA STUDIATA	1454.50	100.00	1454.50	100.00
----------------------------	----------------	---------------	----------------	---------------

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

Amenajarea circulatiei pietonale prin propunerile privind amenajarea trotuarului pe cele doua strazi este modificarea evidentiata in bilant.

4.10.2 Proprietatea si circulatia terenurilor

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI	139.50	9.59	139.50	9.59
2	TERENURI PRIVATE	1315.00	90.41	1315.00	90.41
	TOTAL ZONA STUDIATA	1454.50	100.00	1454.50	100.00

Nu se propun modificari ale regimului juridica al terenurilor

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.

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.

Propunerile cuprinse in prezenta documentatie P.U.D. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT se incadreaza in prevederile PUZ Unirii si PUG Tirgu Mures.

Intocmit
Arh. Iancu Muresan

Coordonator urbanism
Arh. Bako Lorant