

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

Proiect nr. 2/2013
PUD construire casa de
locuit, str. Simion
C. Mandrescu, Tg.Mures,
jud.Mures

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUD construire casa de locuit, str. Simion
C. Mandrescu, Tg.Mures, jud.Mures
Faza de proiectare : P.U.D.
Proiectant : S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L. - Târgu Mureș
B-dul 1 Decembrie 1918 nr.45/19
RO 15436513
NR.INREGISTRARE : J26/558/2003

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana
Proiectat	arh.Raus Adriana
	arh.Csibi Lorand Ede	

Data : 04. 2013

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Extras CF
- Avize

A. 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

I.T.L. ⇒ *Incadrare în teritoriu localitatii*

A.1 ⇒ *Situația existentă*

A.2 ⇒ *Reglementări urbanistice*

A.3 ⇒ *Reglementări edilitare*

A.4 ⇒ *Obiective de utilitate publica*

A.5 ⇒ *Posibilitati de mobilare urbanistice*

S.C. „ARA ARCHITECTS” S.R.L.

TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.2/2013

**PUD construire casa de
locuit, str. Simion
C. Mandrescu, Tg.Mures,
jud.Mures**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

PUD construire casa de locuit, str. Simion C. Mandrescu, Tg.Mures,
jud.Mures

Beneficiar: CRET TEOFIL

Proiectant urbanism: S.C. ARAARCHITECTS S.R.L.Târgu Mureș
B-dul 1 Decembrie 1918 nr.45/19, RO15436513,
NR.INR.: J26/558/2003

Subproiectanti,colaboratori:

Ridicare topografica: MURESAN ANASTASIU MARIUS

Studiu geotehnic: S.C. GAIA S.R.L.

1.2. **Obiectul lucrării-solicitari ale temei program**

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

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele în suprafață de 4750,0 mp cu o locuința unifamilială. Terenul se află în intravilanul municipiului Tg.-Mureș și aparține beneficiarului.

Potrivit P.U.Z. zona rezidentiala Unirii terenul este situat în zona C-UTR LV1z subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord si sud parcele aparținand persoanelor fizice sau juridice, spre vest Dealul Ursului iar la est strada Zeno Vancea.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea parcelei cu o casă de locuit cu P+M nivele. Accesul auto si pietonal la clădirea propusa este asigurata din strada Zeno Vancea, strada ce apartine rețelei stradale a orasului Tirgu Mures.

Construcție propusa prin acest P.U.D.:

–casă de locuit cu P+M niveluri, spații pentru parcare, împrejmuire, accese carosabile și pietonale, amenajări spații verzi.

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelele existente cu casa mai sus amintita. Se va rezolva de asemenea și împrejmuirea parcelei, racordarea și branșarea construcției propuse la principalele utilități tehnico-edilitare existente în zonă.

1.3. **Surse de documentare**

În elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUG Tg.Mureș, aflat în vigoare la data întocmirii documentației PUZ ZONA REZIDENTIALĂ UNIRII proiect întocmit de SC Proiect SRL, PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonă.

În elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

Bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mureș, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:5000; 1:1000, Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.-Mureș aflat în vigoare la data întocmirii documentației, Planul Urbanistic Zonal Unirii aprobat anterior pentru zona în cauză.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în zona de nord, zonă încheată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, zona Unirii, str. Simion C. Mandrescu nr. fn.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren liber cu folosința actuală de teren arabil.

Microzona de referință are o parcelare inițială diversă ca formă și dimensiuni rezultată dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate perpendicular pe traseele tramei stradale în curs de constituire.

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

2.2. **Incadrare în localitate**

Terenul studiat este delimitat spre nord și sud parcele aparținând persoanelor fizice sau juridice, spre vest Dealul Ursului iar la est strada Zeno Vancea. Întreaga zonă este denivelată, având panta pe direcția vest-est.

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

Terenul luat în studiu se află în partea nordică a orașului, în cartierul Unirii al Municipiului Tg.-Mureș într-o zonă colinară cu altitudini de 250-500m, caracterizat prin pante prelungi, având înclinări de la 5 până la 30 de grade deseori abrupte datorită alunecărilor vechi de teren.

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament s-a efectuat un foraj, rezultând următoarea stratificație locală.

Foraj F.1

0,00 – 1,20 m nisip fin prăfos galben, stare medie indesată, umedă

1,20– 3,80 m nisip cenușiu cu pietris, stare indesată

3,80– 5,00 m pietris cu nisip cenușiu, stare indesată

Pânză de apă subterană în zonă se află la intervalul de adâncime de -4,00; -30,00 m, în perioadele cu precipitații abundente nivelul hidrostatic fiind variabil.

2.4. **Circulația**

Circulația carosabilă în zonă este de intensitate redusă, adaptată zonei rezidențiale pe care o deservește pe o trasa strădală în curs de constituire. Amplasamentul este situat pe str. Simion C. Mandrescu, ce face parte din trasa strădală a zonei. Pentru viabilizarea parcelei este necesară crearea unui acces carosabil cu gabarit adecvat.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces 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 calea de acces –cu statutul de drum public.

Suprafața terenului luat în studiu este de 4750,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

2.6. **Echiparea edilitară**

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară redusă. În prima etapă Alimentarea cu apă și canalizare vor fi rezolvate prin racordarea locuinței la rețelele publice extinse din strada Marului pe strada Simion C.Mandrescu. Alimentarea cu energie electrică se va rezolva prin bransament la rețeaua existentă în zonă.

Studiul de ansamblu pentru echiparea zonei cu utilități cuprinde posibilitatea extinderii rețelelor din zonele adiacente și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă.

2.7. **Probleme de mediu**

Conform studiului geotehnic amplasamentul se află pe un teren stabil cu risc geologic redus, apa freatică nu este agresivă față de betoane și se află la un nivel suficient de coborât pentru a nu afecta clădirea.

Clădirea ce reprezintă locuința unifamilială se poziționează la cca.74 m față de strada Zeno Vancea, față de limita de proprietate din partea de nord este poziționată la 3m.

Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea locuinței la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat ce va fi realizat în zona prin extinderea rețelelor existente în zone adiacente (strada Marului). În același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

2.8. **Opțiuni ale populației**

Mobilarea parcelei cu o locuință ce 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 prevăzute 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 aflat în vigoare la data întocmirii studiului din intravilanul municipiului Tg.-Mureș; prin PUG și alte studii anterioare prezentei documentații pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de locuire în condiții de densitate moderată ca funcțiune predominantă, prevederi în care se înscrie programul beneficiarului.

3.2. **Prevederi ale PUG**

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației, și a studiilor succesive acestuia (PUZ Ansamblul rezidențial Unirii) s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire în condiții de densitate moderată.

3.3. **Valorificarea cadrului natural**

Relaționarea construcției propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT) reduși contribuie la înscrierea tipului de abordare urbanistică în principiile dezvoltării durabile fără solicitarea excesivă a resurselor existente. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă factori de risc.

3.4. **Modernizarea circulației**

Studiile precedente de urbanism stabilesc gabaritul străzii Simion C.Mandrescu în raport cu zona construibilă a parcelei studiate, prevederi pe care planul urbanistic de detaliu le respectă.

3.5. **Zonificarea funcționala-reglementari , bilant teritorial,indici urbanistici**

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU, terenul fiind valoros și studiul geologic evidențiind că este o zonă suficient de stabilă din punct de vedere geomorfologic, 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 de max. 20 % și cu un CUT de 0,6(P+1) cladirile se înscriu optim în raport cu specificul programelor propuse și cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

Bilanț teritorial

Teritoriul aferent	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Locuință și funcțiuni complementare	--	--	950	20,0
Spații verzi amenajate	--	--	475	10,0
Circulație carosabilă	--	--	450	9,47
Circulație pietonală	--	--	200	4,21
Alte suprafețe,teren neconstruit	4750,0	100,0	2675	56,32
Suprafață parcelă studiată	4750,0	100,0	1900,00	100,0

Regimul de aliniere

Date fiind elementele definiției 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.

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 limitat la 20%.

3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare**

În zona există rețea electrică și de gaze naturale care se vor extinde asigurând posibilitățile de branșare pentru consum. Amplasamentul se situează în aliniamentul străzii Zeno Vancea, existând posibilitatea ca parcela să fie echipată, prin branșamente și racorduri la alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaz, alimentare cu electricitate. Pentru toate aceste prevederi gestionarii de rețele urmează să stabilească condițiile de extindere în corelație cu programul de dezvoltare al zonei.

Încălzirea se va rezolva în sistem individual prin prevederea unei centrale termice ce va funcționa cu combustibil gazos sau solid.

3.7. **Protecția mediului**

Zona face parte dintr-un areal cu densități moderate, în care funcțiunea de locuire se integrează treptat.

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 va urmări prin amenajarea peisajera propusă conservarea unui ,unui indice de impermeabilizare redus. 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**

Prin propunerea făcută se crează posibilitatea echipării parcelei cu bransamente și racorduri la rețelele zonale în sistem centralizat și se realizează gabaritul prevăzut în PUZ Unirii în ceea ce privește constituirea tramei stradale

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