

S.C. TEKTURA S.R.L.
TÂRGU - MURES

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STRADA POMILOR F.N. – TÂRGU MURES

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRDUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- ◆ Denumirea lucrării: Plan Urbanistic de Detaliu
str.Pomilor f.n. Târgu Mureș
- ◆ Proiectant: SC TEKTURA SRL - Târgu Mureș
- ◆ Data elaborării. trimestrul II. 2008.

1.2. Obiectul lucrării

Zona ce face obiectul acestui studiu este situată în partea de nord a municipiului în vecinătatea cartierului de locuit Unirii.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal aprobat și detaliază o porțiune aferentă străzii Pomilor pentru care există suficiente elemente de identificare.

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă, fiind identificată în PUG ca *zona D – subzona Lv12 - construcții în condiții de densitate redusă*, iar în PUZ *zona rezidențială UNIRII – ca subzona LV2Z*.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre sud și est grădini cultivate și slab construite, spre nord și vest căi de acces, existente sau propuse prin studiile precedente de urbanism.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate concomitent, PUZ zona rezidențială Unirii) s-a stabilit pentru această zonă utilizările de mai sus admise, prin aceasta propunându-se reorganizarea zonei rezidențiale din partea de nord a orașului și dezvoltarea caracterului multifuncțional al zonei:

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se constituie ca o etapă intermediară în procesul de definire urbană a zonei, ansamblul clădirilor și funcțiunilor urmând să se contureze pe măsura modificărilor ce intervin în gestiunea terenurilor și apariției posibililor investitori ce dețin sursele financiare necesare demarării și definitivării construcțiilor, învecinate.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str.Voinicenilor prin str.Pomilor, din care se dezvoltă accesul în zona loturilor studiate.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deservește zona rezidențială cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii ale cartierului Unirii.

Circulația locală se va rezolva prin creerea unui acces semicarosabil de deservire din traseele principale, în spațiul funcțiunilor propuse.

Construcțiile propuse prin acest P.U.D. sunt următoarele:

– *locuințe individuale D+P+M, precum și alei de acces pietonale și semicarosabile, parcaje, spații verzi.*

Pe terenul luat în studiu există o parcelă și se propune construirea a două locuințe individuale.

Parcelele cuprinse în zonă sunt proprietăți particulare.

Conform avizelor de la furnizori în zona de amplasament nu sunt rețele tehnico-edilitare stradale, condițiile de racordare urmând să se stabilească de comun acord cu aceștia, exceptând cele de canalizare

menajeră, pentru aceste ape propunându-se un sistem individual, într-o primă etapă, până la extinderea rețelelor de canalizare menajeră din zonele învecinate.

Există în zonă rețele electrice LEA 110, a căror zonă de protecție a fost figurată conform aviz de la SC ELECTRICA SA.

Baza topografică sc.1:500 s-a obținut de la Primăria Tg.Mureș și beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren pentru identificare și comasare, vizate de OCPI.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În cadrul Planului Urbanistic de General și a studiilor succesive acestuia PUZ zona rezidențială Unirii, proiect nr.6206.0/2005, s-au stabilit pentru aceasta zonă un caracter rezidențial.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG - etapa II și al PUZ zona rezidențială Unirii, au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor ocupa zona studiată, prevederi generale ale zonei D particularizată în LV12 și LV2Z din PUZ zona rezidențială cartier Unirii.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat de străzi existente, trasee de străzi propuse prin PUZ și de alte loturi particulare.

Întreaga zonă este înclinată, având o pantă generală de cca 10÷15% pe direcția vest, est.

3.1. Regimul juridic al terenului este specificat în planșa 1 și cuprinde terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice,

delimitate de terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public de interes municipal.

Teritoriul studiat are o suprafață de 8185 mp. din care 87,5% sunt proprietate privată.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire se vor întocmi studii geotehnice pentru fiecare amplasament, executându-se foraje și studii de stabilitate.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului pentru amplasarea clădirilor, arată o structură a straturilor configurată astfel:

- ◆ strat vegetal – 0,3÷0,4 m,
- ◆ straturi de argilăbrun-cenușie, plastic consistentă 0,9-1,1 m grosime;
- ◆ argilă prăfoasă galbenă, plastic consistentă 1,0-1,2 m grosime;
- ◆ praf argilos galben - până la cota de -4,0 m.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona construibilă fără măsuri speciale.

Nivelul hidrostatic este variabil cantonat la cca 7,0 m, apa nefiind agresivă față de betoane. Prezența apei suprafreatice de primăvară impune măsuri suplimentare de izolație pentru zona de demisol.

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare relativ regulată ca forma și dimensiuni rezultată dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate perpendicular pe drumul existent desprins din str.Voinicenilor, str.Pomilor.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt determinate de situarea terenului studiat la o cotă superioară în raport cu cea a străzii Voinicenilor (Pomilor).

În acest sens zona participă la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră secundară de acces din teritoriu în cartierul Unirii.

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă este redusă, str.Pomilor este o stradă foarte lungă cu profil în curs de modernizare, din care se desprinde drumul de acces ce deservește zona.

Strada Pomilor, nu are încă un profil adecvat transversal, în profil longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale.

Soluția de principiu a planului urbanistic de detaliu a fost crearea unui acces direct din strada desprinsă din tr.Pomilor, necesar deservirii parcelei ce urmează a fi mobilată. Acest acces va avea pante și profile adecvate funcțiunilor propuse.

3.5. Echiparea edilitară

Zona nu beneficiază de echipare tehnico-edilitară. Canalizarea și alimentarea cu apă în prima etapă se va rezolva în sistem individual.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării acestor clădiri la rețelele stradale ce există în str.Voinicenilor propusă prin PUZ Unirii a fi extinse și în lungul străzii Pomilor.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele cu două clădiri de locuit individuale, care să conserve și să îmbunătățească regimul de construibilitate și posibilitățile de mobilare ale zonei. Având accesul asigurat, se propune mobilarea cu 2 locuințe individuale D+P+M.

În zonă parcelarea s-a constituit spontan pe baza liberei circulații a terenurilor, regimul constructibilității parcelelor impunând, corelații prin servituți de trecere, cedări sau schimburi de teren care să asigure respectarea prevederilor din Planul Urbanistic General și PUZ Unirii în ceea ce privește asigurarea gabaritelor căilor de acces și a traseelor de echipamente pentru utilități.

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării unei parcele cu câte două clădiri D+P+M.

Mobilarea propusă s-a realizat cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității și ale prevederilor PUG - et.II și PUZ - zona rezidențială Unirii.

Premiza studiului o dă ideea ca implantarea unor clădiri noi ca etape de construcție ce preced studiul de ansamblu a zonei să nu constituie un obstacol în dezvoltarea coerentă ulterioară a acesteia.

4.3. Organizarea circulației

Date fiind caracterul spontan al parcelării fără respectarea unui studiu preexistent, precum și datorită traseului străzii ce pornește din str.Voinicenilor și se încheie în strada Remetea, s-a ales varianta creării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelelor.

Ca variantă de rezolvare a circulației se propune crearea unui acces din strada Pomilor din care se desprinde un altul cu supralărgiri și loc întoarcere la capăt, ce va deservii cele 6 loturi.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de ...% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora (traseul modernizat al străzilor aferente și al trotuarelor de deservire). Pentru asigurarea gabaritului traseelor și pentru închiderea circuitului stradal s-au propus schimbarea regimului juridic al terenului pe anumite porțiuni, parcela în cauză trebuind să asigure 1/2 din gabaritul străzilor de acces pe latura de nord și pe latura de vest, pentru cealaltă jumătate fiind necesar acordul riveranilor.

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; căile de acces în curs de constituire, impun distanțe minime de protecție pentru poluării aerului și a celei fonice, regimul de construibilitate stabilit prin PUD propune o retragere de 10 m față de aliniamentul general al străzii ce se desprinde din str.Pomilor și de minim 5 m față de strada situată în amonnte de amplasament (latura de vest), propusă prin PUZ Unirii.

Date fiind elementele definiții ale cadrului construit precum și dorința de a redefini caracterul zonei, s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Astfel în funcție de mărimea parcelei zona construibilă s-a delimitat pe alte criterii (posibilități de acces, relații vizuale) decât cele legate de constituirea unui front.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea maximă la coama propusă de locuire se situează la înălțimea medie a clădirii față de zone studiate și asigură o folosire valoros lăsând loc relațiilor vizuale și unei în care zona beneficiază de perspective dinspre de un POT limitat la 30%.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului un CUT de 0,5 propunerea se înscrie în co vedere al conservării caracterului propus prin PU

4.8. Plantații

Zona face parte din zona cu deficit de spații verzi. Plantațiile propuse urmărindu-se îmbunătățirea acestora.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate în vecinătăților, căilor de acces.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirile vor beneficia de alimente cu apă caldă individual (puț și bazin vidanjabil). În funcție de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va Curenul electric și gazul se vor obține din racorduri la strada Voinicenilor-Pomilor, realizate conform proiectelor de proprietarilor și gestionarilor de rețele.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea maximă la coama propusă de 7,0 m, pentru funcțiunea de locuire se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente față de zone studiate și asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros lăsând loc relațiilor vizuale și unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de perspective dinspre strada Voinicenilor-Pomilor și de un POT limitat la 30%.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 30% și cu un CUT de 0,5 propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al conservării caracterului propus prin PUG și PUZ Unirii.

4.8. Plantații

Zona face parte din zona cu deficit de spații verzi municipale, prin plantațiile propuse urmărindu-se îmbunătățirea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate pe parcelă și la limita vecinătăților, căilor de acces.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirile vor beneficia de alimentre cu apă și canalizare în sistem individual (puț și bazin vidanjabil). În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în strada Voinicenilor-Pomilor, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

4.10. Bilanț teritorial

4.10.1. Zonificarea funcțională

	<i>Teritoriul aferent</i>	<i>Existent mp.</i>	<i>Existent %</i>	<i>Propus mp.</i>	<i>Propus %</i>
1.	Locuințe și funcțiuni mixte compatibile	—	—	350,00	4,27
2.	Spații verzi amenajate	—	—	615,00	7,51
3.	Spații pietonale	—	—	450,00	5,49
4.	Circulații carosabile, parcaje	1055,0	12,88	2345,00	28,65
5.	Alte zone teren neconstruit	7130,0	87,12	4425,00	54,08
6.	TOTAL GENERAL	8185,00	100,00	8185,00	100,00

5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonelor cu profil mixt în cadrul municipiului Tg.Mureș, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

Intocmit
arh. Raus Adriana