

S.C. "TEKTURA" S.R.L.
TG.MURES

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCUINTĂ INDIVIDUALĂ

STRADA CORNESTI NR.59- TÂRGU MURES

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRDUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- ◆ Denumirea lucrării: ***PLAN URBANISTIC DE DETALIU***
Locuință individuală
str.Cornești nr.59 - Tg.Mureș
- ◆ Proiectant: S.C. Tektura S.r.l. - Tg.Mureș
- ◆ Data elaborării: trimestrul II. 2009.

1.2. Obiectul lucrării

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de est a municipiului, în zona rezidențială Cornești.

În studiul întocmit de S.C. Proiect S.A. - Tg.Mureș pr. nr.4691.0 s-a propus rezolvarea de ansamblu a zonei în cadrul studiului de amenajare a zonei rezidențiale Cornești, urmând ca în etapele următoare pe măsura identificării tuturor proprietarilor tema să se detalieze conform legislației în vigoare, studiul actual rezolvă o parcelă aferentă străzii Cornești, pe care se propune mobilarea cu o locuință individuală.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre est și vest prelungiri ale ansamblului rezidențial (locuințe individuale), aferente străzii Cornești spre sud strada Cornești, spre nord alte parcele proprietate privată mobilate cu locuințe individuale.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General-etapa I și II și în alte studii ulterioare acestuia) s-a stabilit pentru această zonă str.Cornești – amplasarea de clădiri de locuit, prin aceasta propunându-se extinderea zonei rezidențiale aferente străzii Verii și Cornești.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se constituie ca o etapă în continuare 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.

Circulația carosabilă de zonă se dezvoltă pe străzile Cornești și Posada.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare și alei pietonale ce vor conserva zona rezidențială și polul de agrement reprezentat de platoul Cornești.

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

- *locuință individuală D+P+M și dotări ale acesteia (garaje, parcaje, alei de acces).*

Pe terenul luat în studiu există un număr de 1 parcelă.

Parcelele cuprinse în zonă sunt proprietăți particulare.

Conform avizelor de la furnizori în zonă sunt rețele tehnico-edilitare stradale.

Baza topografică sc.1:500 s-a obținut de la beneficiar și este dublată de măsurători efectuate în teren și avizate de Oficiul Județean de Publicitate Imobiliară și Cadastru.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În cadrul Planului Urbanistic General și a studiilor ulterioare acestuia s-au stabilit pentru aceasta zonă un caracter preponderent rezidențial. Astfel zona își păstrează vocația de zonă rezidențială predefinită pe străzile Verii și Cornești. P.U.Z. Cornești stabilește pentru acest amplasament zona *Lv2z - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.*

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG – etapa II au rezultat condițiile de rezolvare

a volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiată.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat la est și vest de loturi particulare construite cu locuințe individuale spre sud de str.Cornești spre nord de alte terenuri private.

Intreaga zonă este denivelată, având o pantă generală de cca 5% pe direcția est-vest.

3.1. Regimul juridic al terenului este specificat în planșa A4 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 cca 1500,0 mp din care 85% în proprietatea privată. Suprafața amplasamentului 700 mp.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire s-au întocmit studii geotehnice pentru parcela studiată, executându-se foraje și studii de stabilitate. Zona se situează în afara zonei cu probleme de stabilitate evidențiată în zona dealului Viilor.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă efectuată în cadrul studiului pentru zona rezidențială Cornești, arată o structură a straturilor, configurată astfel:

- ◆ strat vegetal (0,60 m);
- ◆ straturi praf argilos cafeniu ($-0,60 \div -3,20$ m);
- ◆ praf argilos galben cu orizonturi marnoasă nisipoasă, cenușie ($-3,20 \div -5,00$ m).

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane.

Din studiul efectuat pentru parcela în cauză s-au evidențiat aspectele anexate prezentei documentații.

3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare relativ regulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele private.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren mediu construit.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt favorizate de situarea terenului studiat la o altitudine cu cca 20,0 m mai joasă în raport cu cota superioară a str.Cornești.

În același sens zona participă la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe cea de-a doua terasă a râului Mureș și vizibilă de pe terasele superioare.

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă este relativ redusă. Strada Cornești este o stradă lungă și cu profil modernizat.

3.5. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară; pe str.Cornești există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Studiul de alimentare a clădirii propuse cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării acestora la rețelele existente.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele cu o clădire (locuință individuală), care are acces din strada Cornești.

Parcelarea s-a constituit spontan pe baza liberei circulații a terenurilor, regimul constructibilității parcelor impunând, însă de la caz la caz unele corelații prin cedări și schimburi de teren care să asigure continuitatea traseelor propuse prin schema generală a circulației.

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelei cu o clădire de locuit individuală de anvergură redusă, prin subordonarea parcellarului preexistent (rezultat al circulației libere a terenurilor), dar cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/ 27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității, cu unele modificări ale prevederilor Regulamentului PUG et.II și ale prevederilor PUZ-zona rezidențială Cornești.

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.

Modificarea amintită rezultă din tipul de clădire ce urmează a fi construită, precum și datorită suprafeței și configurației parcelei ce urmează a fi mobilată.

4.3. Organizarea circulației

Parcela ce urmează să fie construită va avea acces din str.Cornești.

Date fiind caracterul spontan al parcelării fără respectarea unui studiu preexistent, precum și datorită amprizei reduse și a profilului în pantă a străzii Cornești s-a ales varianta creării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelei, locuința trebuind să aibă garaje și parcaje în spațiul propriu al parcelei.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 85 %, alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzii Cornești).

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context reprezintă un element urbanistic esențial, calea de acces fiind constituită (str.Cornești), impune distanțe obligatorii pentru conservarea frontului.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva caracterul și ambianța preponderent naturală, s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite alternând cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT, indicatori ce caracterizează locuirea individuală.

Astfel în funcție de mărimea parcelelor zona construibilă s-a delimitat și pe alte criterii (însorire, relații vizuale, etc.), față de cele legate de constituirea unui front.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă de cca 5,0 m încadrându-se în înălțimea medie a clădirilor situate în vecinătatea și zonei studiate, 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 ascendente - descendente și de un POT limitat la 20%.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 20% (față de 15% în PUZ zona rezidențială Cornești) și cu un CUT de 0,35 (față de 0,3 în PUZ zona rezidențială Cornești), propunerea se înscrie în cote acceptabile din punct de vedere al construcțiilor pentru locuințe individuale.

4.8. Plantații

Zona face parte din fosta "*zonă de grădini a municipiului*" prin plantațiile propuse urmărindu-se preservarea acestei caracteristici.

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.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirea va beneficia de branșament individual de alimentare cu apă și canalizare la rețeaua de alimentare cu apă și la rețeaua de canalizare existente în strada Cornești. 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 Cornești, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

4.10. Bilanț teritorial - pe parcela studiată

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 alte funcțiuni compatibile	-	-	120,00	17,14
2.	Spații verzi amenajate	-	-	503,50	71,93
3.	Spații pietonale	-	-	45,00	6,43
4.	Circulații carosabile, parcaje	-	-	31,50	4,50
5.	Alte zone teren neconstruit	-	-	-	-
6.	TOTAL GENERAL	700,00	100,00	700,00	100,00

5. CONCLUZII

Definirea zonelor cu profil rezidențial în cadrul municipiului Tg.Mureș, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp, precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

Pentru zona Cornești acest proces este în faza finală, instrumentele tehnice cele mai adecvate constituind din acest punct de vedere studiile zonale de circulație și echipare, precum și Planul Urbanistic General.

Intocmit
arh. Raus Adriana

