

PAGINA DE TITLU

P.U.D. – S.A. CONSTRUIRE CAS DE LOCUIT

str. Negoiului nr. 29-31.

Tg.Mure

faza de proiectare:	P.U.D.
data elaborării:	09.2010.
beneficiar:	Muntean Alexandra Cristiana
proiectanți:	sc ARX srl
	arh. Bakó Lóránt
	ing. Balogh Ferenc

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Memoriu justificativ
 1. – Introducere
 - Date de recunoa tere a documenta iei
 - Obiectul lucr rii
 2. – Încadrarea în zon
 3. – Situa ia existent
 4. – Reglement ri
 5. – Concluzii
- Memoriu justificativ – echipare edilitar
 6. – Anexe

B. PIESE DESENATE

- U/1. – Plan de încadrare
- U/2. – Situa ia existent
- U/3. – Reglement ri urbanistice
- U/4. – Reglement ri edilitare
- U/5. – Obiective de utilitate public / proprietatea asupra terenurilor
- U/6. – Sistemalizare vertical / sec iune prin teren

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației :

Denumirea proiectului:	P.U.D. – Studiu de amplasament Construire casă de locuit
Amplasament	Tg.Mure str. Negoiului nr. 29-31.
Beneficiar:	Muntean Alexandra Cristiana
Proiectant:	sc ARX srl arh. Bakó Lóránt
Proiect nr.:	06/2010
Data elaborării:	09.2010.

Obiectul lucrării

reprezintă stabilirea condițiilor pentru amplasarea unei construcții de locuințe individuale, pe parcela de înțeles de beneficiar, respectiv solicitarea modificării reglementărilor urbanistice aprobate pentru zona studiată, în privința distanțelor de amplasare a construcțiilor pe parcelă, una față de cealaltă și față de vecinătăți.

Prin tema-program se solicită precizarea acestor reglementări, a condițiilor de amplasare și realizarea a unei case de locuit, cu studierea zonei aferente.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Tg.Mureș, în partea de est a acestuia, într-o zonă de versant situată între zona centrală, cartierul de blocuri de locuințe Tudor și platoul Cornești, edificat mai restrâns, cu puține parcele libere, datorită chiar configurației terenului.

Este o zonă semicentrală spre periferie, constituită din parcele individuale, cu un cadru natural nu prea favorabil construirii, cu terenuri cu denivelări semnificative.

Pentru amplasamentul studiat s-au efectuat măsurători topografice și s-a întocmit un studiu geotehnic.

În Planul Urbanistic General al municipiului zona înconjurătoare se încadrează ca și subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant (**LV 2**),

amplasat în vecinătatea unei străzi semnificative în cadrul municipiului, cu circulație intensă (strada Negoiului).

Reglementările din P.U.G. au fost completate printr-un Plan Urbanistic Zonal – zona rezidențială Cornești, aprobat prin HCL nr. 166/2000, zona studiată încadrându-se în UTR LV2z.

Prin ambele aceste documentații sunt stabilite reglementări urbanistice care impun măsuri adecvate în vederea păstrării stabilității versantului respectiv.

3. Situația existentă

Zona studiată se află deci în intravilanul orașului Tg.Mureș, în partea de est, fiind o zonă situată exterior față de zona centrală, între zona blocurilor de locuințe din Cartierul Tudor Vladimirescu, respectiv zona de locuit Platoul Cornești, cu construcții de locuințe existente. Terenul studiat este amplasat în vecinătatea străzii Negoiului, în amonte – spre nord – de aceasta, parcelele întinzându-se până la limitele parcelor de pe strada Cornești.

Calea principală de acces este strada Negoiului, care constituie o legătură majoră de ocolire între cartierul de locuințe Tudor și partea estică a zonei centrale a municipiului, respectiv către zona platoului Cornești. Aceasta este o arteră cu circulație intensă, chiar suprasolicitată din cauza inexistenței unor variante de circulație, datorită configurației terenului.

Tot datorită acestei configurații este o zonă cu construcții în densitate redusă, dar în creștere, solicitările fiind semnificative din cauza lipsei acute de terenuri construibile în partea centrală a municipiului. Marea parte a construcțiilor existente sunt locuințe individuale, de dimensiuni reduse-moderate, cu construcții anexă amplasate separat, pe parcele cu suprafețe medii-mari, dar cu deschideri reduse către stradă și lungimi semnificative, urcând pe versantul cu expunere sudică.

Parcelele din zona studiată au suprafețe variate, multe peste 1000 mp, cu fronturi la stradă între 8-20 m. În această privință nu se înscriu în condițiile de construibilitate impuse prin planurile urbanistice aprobate de ieri multe sunt cu construcții existente dinaintea anilor 1990. Terenurile libere (neconstruite) – și din cauza inaccesibilității – se prezintă ca grădini, cu vegetație abundentă, inclusiv pomi fructiferi.

Construcțiile existente au în general regim de înălțime de parter, parter și etaj, cele mai noi cu demisol, parter și mansardă, realizate pe structură durabilă – pereți portanți din zidărie pe fundații din beton, inclusiv construcții anexă (garaje) – fiind realizate în regim izolat sau cuplat, dar amplasate apropiat – la distanță sub 1 m – față de una din limitele laterale – ceea ce este o caracteristică generală în zonele de locuințe individuale (urbane sau rurale) din întreaga regiune. Față de limita către stradă se păstrează în majoritatea cazurilor distanțe mai mari (de peste 5 m) la construcțiile principale, fără a fi respectat un aliniament bine definit.

Densitatea construcțiilor fiind relativ redusă, procentul de ocupare în ansamblu nu depășește 10%, acest fapt conferind zonei un caracter mai degajat, potrivit cadrului natural dat.

În privința proprietății, parcelele sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

Condițiile de acces și rețelele de echipare edilitară fiind existente, acestea nu presupun modificări importante, dar – tot din cauza configurației terenului – necesită lucrări de întreținere și de reparații mai frecvente. În zonă există rețele de alimentare cu apă, canalizare (menajeră și pluvială, în sistem separativ), rețelele de distribuție a gazelor naturale, rețeaua de alimentare cu energie electrică și rețelele de telecomunicații. Situația echipării edilitare este prezentată în memoriul de specialitate.

Prin tema de proiectare a beneficiarului fiind solicitată construirea unei case de locuit, prin prezenta documentație se studiază condițiile specifice de amplasare, solicitându-se totodată derogările necesare în privința prescripțiilor din documentațiile urbanistice aprobate care nu fac posibil realizarea construcției dorite – ne referim în principal la condițiile de amplasare a construcțiilor față de limitele de proprietate și față de alte construcții de pe aceeași parcelă, precum și la înălțimea la corni a construcțiilor, dat fiind configurația terenului.

Zona studiată cuprinde un imobil rezultat din unificarea a două parcele (din C.F. nr. 127921 Tg.Mureș, cu nr. cad. 127921, cu suprafață de 216 mp, respectiv în C.F. nr. 91483 Tg.Mureș, cu nr. cad. 2985/2/1 și 3511/256/1/2, cu suprafață de 1511 mp, acesta din urmă – tot în proprietatea beneficiarului – cuprinde și o casă de locuit, construită după 1990, în regim de înălțime demisol, parter și mansardă, amplasat retras de la stradă cu cca 22,0 m), în proprietatea beneficiarului – operațiune necesară de realizat, pentru a se permite realizarea unei noi case de locuit, pe parcela mai mică, cu suprafață mult sub limita admisibilă de construibilitate. Imobilul nou este evidențiat în C.F. nr.129264, nr. cad 129264, cu suprafață de 1727 mp.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat prezintă denivelări semnificative, cu o pantă generală medie de cca. 20-30%, neuniformă, mai accentuată către partea posterioară a parcelei. Pentru realizarea obiectivului dorit s-a efectuat un studiu geotehnic, al cărui conținut – condiții de amplasare și de fundare a construcțiilor, stabilitatea terenului, nivelul apelor freatice – sunt prezentate anexat. Deși în zonă s-au constatat mici riscuri reduse (tasări) ale terenului – caracteristicile geofizice, morfologia și expunerea sudică favorizând acest lucru – zona studiată se consideră construibilă, dacă se respectă recomandările din studiile geotehnice privind condițiile de fundare.

Amplasamentul se încadrează în zona seismică E, cu perioada de col $T_c=0,7$, $a_g=0,12$, clasa de importanță și de expunere la cutremur a construcțiilor fiind de III și IV, respectiv $\gamma=1$ și 0,8.

Situația urbanistică existentă este prezentată în planul U/2.

4. Reglementări

Prin prezenta documentație se propune conversia terenului cuprins în studiu (parcela mai mică de înțeles de beneficiar) din folosința actuală de grădini în parcelă destinată construirii de locuințe. Terenul în discuție este liber de construcții. Dimensiunea parcelei – suprafața și lățimea/lungimea redusă – face necesară unificarea celor două parcele din proprietatea beneficiarului, rezultând o parcelă în suprafață de 1727 mp, în formă de L, cu un front la stradă de 17,05 m, cuprinzând o casă de locuit existentă, retrasă de la stradă. De asemenea este necesară modificarea reglementărilor valabile din documentațiile de urbanism aprobate, astfel încât să fie posibil realizarea investiției dorite.

Pe parcela unificată, de înțeles de beneficiar, se dorește construirea unei case de locuit de dimensiuni reduse-medii – aria construită sub 100 mp, suprafață desfășurată de cca 225 mp – în regim de înălțime de demisol, parter și mansardă – adaptat la configurația terenului, care prezintă o pantă de cca. 22% în această zonă. Casa se va amplasa retrasă față de stradă, cuprinzând și un garaj, cu acces dinspre stradă. Pentru a respecta distanțele minime de amplasare față de vecinătăți, casa propusă se prevede a se construi pe fosta limită de proprietate a parcelelor unificate.

Propunerile de reglementare sunt conforme planului de reglementări urbanistice prezentat – planul U/3. În privința proprietății asupra terenurilor situația actuală rămâne nemodificată – așa cum se prezintă în planul U/5.

Construcțiile noi pe parcela studiată vor fi realizate deci în **regim izolat**, cu distanțe față de limitele de proprietate stabilite prin **aliniamentul maxim** propus – 4,00 m față de limita spre stradă, respectiv jumătate din înălțimea la cornișă a construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 2,00 m față de limita laterală dreaptă, respectiv de minim 5,00 m față de limita posterioară. Către stradă se va respecta o distanță care permite amenajarea unei platforme pentru staționarea-manevrarea autovehiculelor în interiorul parcelei, în afara domeniului public, fără ocuparea străzii. Față de construcțiile de pe aceeași parcelă se va respecta distanța minimă de jumătate din înălțimea la streașină a construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m. Construcțiile noi vor fi realizate cu fundații care asigură funcțiunea de zid de sprijin, iar talpa fundației nu va depăși cota străzii cu o pantă mai mare de 10%, pentru asigurarea stabilității terenului – dar se vor respecta prevederile specifice amplasamentului prin studii geotehnice aferente.

Accesul carosabil și pietonal se vor asigura direct din stradă. Prin respectarea aliniamentului propus spre stradă este posibil amenajarea unor suprafețe carosabile de manevră și pentru staționarea vehiculelor în fața casei, în afara carosabilului.

Regimul de înălțime maxim pentru construcțiile principale se stabilește la două niveluri supraterane, respectiv parter și etaj sau subsol/demisol, parter și mansardă, adică maxim 5,00 m înălțime medie la cornișă/streașină, de la suprafața terenului.

Aspectul exterior al cl dirilor noi va respecta caracterul zonei i construc iile se vor armoniza între ele. Se vor evita construc iile provizorii sau realizate din materiale nedurabile; de asemenea se vor evita solu ii monumentale, de dimensiuni exagerate, chiar dac se încadrează în prevederile stabilite. Construc iile anex , împrejuririle i toate amenaj rile exterioare vor urm ri acela i nivel de exigen e ca i construc iile principale.

Suprafe ele de teren neocupate de construc ii, platforme de circula ie sau alte amenaj ri exterioare se vor p stra ca suprafe e plantate, spa ii verzi amenajate sau gr dini particulare. Se va p stra sau se va planta cel pu in un arbore (pom fructifer) la fiecare 30,0 mp de teren, aceasta având i rol de stabilizare a terenului. Planta iile vor avea i o func iune de protec ie împotriva condi iilor atmosferice nefavorabile.

Se vor evita lucr rile masive de sistematizare vertical , mai ales înc rcarea suplimentar a terenului, acestea efectuându-se dup necesit i cu luarea tuturor m surilor de protec ie – taluzuri protejate, plantate, ziduri de sprijin, cu accent deosebit pentru lucr rile de evacuare a apelor pluviale – în conformitate cu condi iile geotehnice specifice.

Echiparea cu utilit i este o condi ie pentru buna func ionare. Toate construc iile noi vor avea asigurate utilit ile necesare fie prin legarea la re elele tehnico-edilitare din zon (alimentare cu energie electric , alimentare cu gaze naturale, respectiv alimentare cu ap i canalizare – menajer i pluvial), fie prin solu ii individuale (alimentare cu combustibil solid sau alte solu ii neconven ionale, eficiente energetic, pentru înc lzire). Condi iile de echipare edilitar sunt prezentate în memoriul de specialitate.

Procentul de ocupare maxim va fi de 15%, inclusiv construc iile anex , pentru a evita înc rcarea excesiv a terenului, luând în considerare i condi iile geotehnice specifice.

Coeficientul de utilizare maxim va fi de 0,30, rezultat din însumarea ariei tuturor nivelurilor, inclusiv demisolul construc iilor noi, dac nu sunt ocupate de garaje.

Bilan ul teritorial al utiliz rilor terenului studiat arat în felul urm tor:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zon de locuit	1511	80,5	1727	92,0
2.	...din care construc ii, maxim	149	(9,8%)	259	(15,0%)
3.	Platforme de circula ie	151	8,0	151	8,0
5.	Teren liber, neamenajat	216	11,5	-	-
	TOTAL	1878	100,0	1878	100,0

Obiective de utilitate public nu afectează terenul studiat i nu se impun condi ii speciale în acest sens. Lucr rile care afectează domeniul public – realizarea de parcaje i amenajarea de spa ii verzi – se pot realiza i prin grija locuitorilor, beneficiarii direc i ai acestora.

Bilan ul teritorial al propriet ilor în zona studiat se prezint astfel:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public	151	8,0	151	8,0
2.	Proprietate privat	1727	92,0	1727	92,0
	TOTAL	1878	100,0	1878	100,0

5. Concluzii

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va introduce terenul studiat în circuitul folosin ei urbane, permi ând edificarea parcelei din proprietatea beneficiarului – cu respectarea celorlalte condi ii de construibilitate i p strându-se densitatea redus a construc iilor – fiind parte din zonele reziden iale – locuin e individuale – ale municipiului Târgu Mure .

În privin a reglement rilor cuprinse în prezenta documenta ie, acestea se vor lua în considerare la amplasarea i dimensionarea construc iilor noi în zona studiat .

Dup aprobarea P.U.D. de c tre organele competente se poate trece la solicitarea certificatelor de urbanism, ob inerea avizelor i a autoriza iilor de construire pentru fiecare obiect (construc ie) în parte.

Se va acorda aten ia cuvenit i amenaj rii spa iului public, atât din partea proprietarilor terenurilor adiacente, cât i din partea administra iei locale, precum i prin nealterarea acestuia cu lucr rile desf urate.

Construc iile i amenaj rile propuse se vor realiza pe baz de proiecte autorizate de organele competente, în conformitate cu avizele de specialitate eliberate.

întocmit
arh. Bakó Lóránt