

PAGINA DE TITLU

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

str. Vasile S b dean f. nr.

Tg.Mure

faza de proiectare:	P.U.D.
data elaborării:	05.2012.
beneficiar:	Islai Bela Islai Ileana
proiectant:	arh. Bakó Lóránt

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Memoriu justificativ
- 1. – Introducere
 - Date de recunoaștere a documentației
 - Obiectul lucrării
- 2. – Încadrarea în zonă
- 3. – Situația existentă
- 4. – Reglementări
- 5. – Concluzii
 - Anexe

B. PIESE DESENATE

- U/1. – Plan de încadrare
- U/2. – Situația existentă
- U/3. – Reglementări urbanistice
- U/4. – Reglementări edilitare
- U/5. – Obiective de utilitate publică / proprietatea asupra terenurilor

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. Vasile Săbădeani f. nr.
Beneficiar:	Islai Bela Islai Ileana
Proiectant:	arh. Bakó Lóránt
Proiect nr.:	15/2012
Data elaborării:	05.2012.

Obiectul lucrării

reprezintă stabilirea condițiilor pentru amplasarea unei construcții de locuință individuală, pe parcela de înțeles de beneficiar, respectiv precizarea reglementărilor urbanistice referitoare la zona studiată, în condițiile impuse de planurile urbanistice existente, care prevăd interdicție temporară de construire până la aprobarea unui P.U.D. sau P.U.Z. în această zonă.

Prin tema-program se solicită precizarea acestor reglementări, a condițiilor de amplasare și realizare a casei de locuit, cu studierea zonei adiacente, delimitată în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 2035/19.12.2011.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Tg.Mureș, zona cartierului Unirii, situat între străzile Remetea și Podeni, pe noua stradă Vasile Săbădean, o zonă de extindere, în curs de edificare, cu terenuri libere.

Este o zonă periferică, apropiată de limita teritoriului administrativ al comunei Sâncraiu de Mureș, constituit din parcele individuale de variate dimensiuni, cu un cadru natural favorabil construirii de locuințe, cu terenuri fără denivelări semnificative.

Pentru amplasamentul studiat s-au efectuat măsurători topografice și s-a întocmit un studiu geotehnic. Măsurătorile topografice cuprind vecinătățile drumului de acces – strada Vasile Săbădean – până la capătul străzii Remetea. Pentru toate terenurile situate între strada Remetea și parcela studiată au fost întocmite și aprobate planuri urbanistice zonale sau de

detaliu, precum și pentru zona adiacentă înspre sud-vest, cu acces dinspre strada Podeni. Situarea zonelor studiate prin aceste planuri urbanistice aprobate se prezintă în plan e.

În Planul Urbanistic General al municipiului zona înconjurătoare se încadrează ca și subzona locuințelor individuale și colective mici, cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament, cu regim de construire discontinuu (L2b), dar ca zonă de extindere cu interdicție temporară de construire.

Reglementările din P.U.G. au fost completate și modificate prin Planul Urbanistic Zonal Cartierul Unirii, zona studiată încadrându-se în UTR L2cz: subzona locuințelor individuale și colective mici, cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi.

Dintre planurile urbanistice zonale sau de detaliu aprobate pentru din parcelele din zonă amintim P.U.D., anexă la HCL nr. 412/2006 – parcela adiacentă către nord-vest – respectiv P.U.D. str. Remetea f.nr., anexă la HCL 159/2007, parcelă adiacentă către sud-vest (s.c. Ortoprofil s.r.l.).

Prin toate aceste documentații sunt stabilite reglementări urbanistice care prevăd măsuri adecvate realizării infrastructurii corespunzătoare (străzi și rețele tehnico-edilitare), a caselor de locuit și a implicității edificării urbane a acestei zone de extindere.

3. Situația existentă

Zona studiată se află deci în intravilanul orașului Tg.Mureș, în partea de nord-vest, fiind o zonă situată exterior față de zona centrală, în zona Cartierului Unirii, pe malul drept al râului Mureș. Terenul studiat este amplasat lângă strada Vasile Săbădean, între străzile Remetea și Podeni, la sud de capătul străzii Remetea. Parcela studiată este adiacentă străzii V. Săbădean, drumul de acces dinspre strada Remetea.

Calea principală de acces este deci strada Vasile Săbădean, constituind o legătură între străzile Remetea și Podeni, respectiv strada de acces din această parte până la incinta Ortoprofil. Aceasta este un fost drum de câmp care începe să capete importanță datorită noilor construcții realizate și în curs de realizare de-a lungul său – către capătul spre strada Remetea.

Datorită acestei situații este deci vorba de o zonă în curs de constituire din punct de vedere urbanistic, fără o tramă stradală dezvoltată, cu construcții în densitate redusă, dar în continuă 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 medii, în regim de înălțime parter și mansardă, construcții noi, amplasate pe parcele cu suprafețe relativ mari – în jur de 1000 mp și peste, rareori divizate în parcele mai reduse (500-600 mp), dar încă potrivite pentru construirea locuințelor individuale în regim de construire izolat. Densitatea

construcțiilor fiind relativ redus, procentul de ocupare și coeficientul de utilizarea a terenurilor în ansamblu se încadrează în limitele prevăzute de documentațiile urbanistice, acest fapt conferind zonei un caracter mai degajat, potrivit cadrului dat.

Parcela studiată are suprafața de 1050 mp, de formă dreptunghiulară cu latura scurtă în jur de 17-18 m. În această privință se înscriu în condițiile de constructibilitate impuse prin planurile urbanistice aprobate. Pe parcelă este executată o construcție anexă (casă de exploatare agricolă) de dimensiuni reduse și pe structură perisabilă, dar neavând autorizație de construire valabilă.

Terenul aparținând beneficiarilor lucrării este evidențiat în C.F. nr. 131348 Tg.Mureș, cu nr. top. 258/7/1, cu suprafața de 1050 mp.

Prin tema de proiectare a beneficiarilor fiind solicitată construirea a câte unei case de locuit, prin prezenta documentație se studiază condițiile specifice de amplasare, solicitarea încadrându-se în prescripțiile din documentațiile urbanistice aprobate.

În privința proprietății, parcelele din zona studiată și adiacente sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice. Drumul de acces – strada V. Săbădean – aparține domeniului public al municipiului Tg.Mureș.

În zona înconjurătoare este în constituire, dar nu este definitivată încă rețeaua de circulație. Strada Remetea și strada Podeni sunt arterele principale de circulație, modernizate, respectiv în curs de modernizare. Calea de acces existentă asigură accesul la parcelele constructibile dar necesită lucrări de amenajare și modernizare, ca și rețelele tehnico-edilitare.

În apropierea străzii Remetea există prelungiri ale rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, rețele de distribuție a gazelor naturale, rețeaua de alimentare cu energie electrică și rețele de telecomunicații, dar numai pentru asigurarea locală a utilităților. În zona studiată nu există încă rețele tehnico-edilitare definitive care să asigure utilitățile necesare funcționării, cea mai apropiată fiind o linie electrică aeriană de joasă tensiune, montată recent. Situația echipării edilitare este prezentată în memoriul de specialitate, după cum reiese și din avizele obținute de la administratorii rețelelor. Pe latura de sud-vest a parcelei trece o rigolă de colectare a apelor de suprafață, care tranzitează zona.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat prezintă denivelări nesemnificative. Pentru realizarea obiectivului dorit s-a efectuat un studiu geotehnic, a cărui concluzie – condiții de amplasare și de fundare a construcțiilor, nivelul apelor freatice – sunt prezentate anexat. 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. Reglement ri

Prin prezenta documenta ie se propune, cu stabilirea reglement rilor necesare, conversia terenului cuprins în studiu din folosin a actual agricol în parcele construibile pentru locuin e. Parcelele din proprietatea beneficiarilor sunt libere de construc ii. Situarea parcelelor într-o zon de extindere neconturat din punct de vedere urbanistic face necesar completarea i precizarea reglement rilor valabile din documenta iile de urbanism aprobate, astfel încât s fie posibil realizarea investi iei dorite.

Pe parcela de inut de beneficiari se dore te construirea unei case de locuit de dimensiuni meici – aria construit de cca. 60 mp, corpul principal – în regim de construire izolat, regim de în l ime parter i mansard . Se dore te de asemenea p strarea construc iei existente ca i anex gospod reasc . Construc ia propus se dore te s fie amplasat în por iunea de teren median , apropiat de limita nord-vestic a parcelei.. Amplasamentul casei va respecta distan ele de amplasare prev zute în planurile urbanistice, mai pu in c tre limita de nord-vest, unde se propune o retragere de 2,00 m, în conformitate cu prevederile Codului civil.

Propunerile de reglementare sunt conforme planului de reglement ri urbanistice prezentat – plan a U/3.

În privin a propriet ii asupra terenurilor situa ia actual va fi modificat în privin a ced rii unei fâ ii din parcela studiat la strada V. S b dean c tre domeniul public, în vederea realiz rii unui profil transversal adecvat al str zii – a a cum se prezint în plan a U/5.

Construc iile noi pe parcela studiat vor fi realizate deci în **regim izolat**, cu distan e fa de limitele de proprietate stabilite prin **aliniamentul maxim** propus – 5,00 m fa de limita spre strada V. S b dean, de limite de constructibilitate de 2,00 m fa de limita lateral de nord-vest, respectiv jum tatea din în l imea la corni a construc iei mai înalte, dar nu mai pu in de 3,00 m fa de cealalt limit lateral . C tre limita posterior se va respecta distan a de cca. 9,00 m, pentru a nu altera posibilitatea realiz rii str zii propuse prin PUZ Unirii, pe traseul rigolei existente. Retragerile fa de limitele de proprietate vor permite oprirea i sta ionarea vehiculelor în interiorul parcelei i f r realizarea sau folosirea garajelor sau parcajelor acoperite; acestea se pot amplasa la o distan de minim 5,00 m de la limita c tre strad . Distan a dintre dou construc ii de pe aceea i parcel va fi de cel pu in jum tatea în l imii la corni a construc iei mai înalte, dar nu mai pu in de 4,00 m, sau pot fi cuplate, cu respectarea celorlalte condi ii.

Accesul carosabil i pietonal se vor asigura direct din strad sau prin drum de acces privat de minim 4,00 m l ime. Prin respectarea aliniamentului propus spre strad este posibil amenajarea unor suprafe e carosabile de manevr i pentru sta ionarea vehiculelor în fa a accesului în incint , în afara carosabilului. Acestea vor putea eventual func iona ca locuri de parcare. Parcarea/gararea autovehiculelor proprii se va realiza în interiorul parcelelor.

Regimul de înălțime maxim pentru construcțiile principale se stabilește la două niveluri supraterane, respectiv parter sau demisol și mansardă sau etaj, adică maxim 7,00 m înălțime medie la cornișă, de la suprafața terenului.

Pentru construcțiile anexă se vor impune aceleași condiții de amplasare ca și pentru construcțiile principale.

Aspectul exterior al clădirilor noi va respecta caracterul zonei și construcțiile se vor armoniza între ele. Se vor evita construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile; de asemenea se vor evita soluții monumentale, de dimensiuni exagerate, chiar dacă se încadrează în prevederile stabilite. Construcțiile anexă, împreună cu toate amenajările exterioare vor urmări același nivel de exigențe ca și construcțiile principale.

Suprafețele de teren neocupate de construcții, platforme de circulație sau alte amenajări exterioare se vor păstra ca suprafețe plantate, spații verzi amenajate sau grădini particulare. Se va păstra sau se va planta cel puțin un arbore (pom fructifer) la fiecare 30,0 mp de teren, completat cu vegetație mai scundă. Plantațiile vor avea și o funcțiune de protecție împotriva condițiilor atmosferice nefavorabile.

Se vor evita lucrările masive de sistematizare verticală și se vor asigura condițiile de evacuare rapidă și controlată a apelor pluviale – în conformitate cu condițiile geomorfologice specifice. În acest sens este necesară corelarea și cu documentațiile de urbanism întocmite pentru terenurile adiacente, mai ales cele în aval.

Echiparea cu utilități este o condiție pentru buna funcționare. Toate construcțiile noi vor avea asigurate utilitățile necesare fie prin legarea la rețelele tehnico-edilitare ce urmează să se realizeze în zonă (alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, respectiv alimentare cu apă și canalizare – menajeră și pluvială), fie prin soluții individuale (soluții neconvenționale, eficiente energetic) dar cu respectarea tuturor normelor de igienă, siguranță în exploatare și de protecție a mediului. Condițiile de echipare edilitară sunt prezentate în memoriul de specialitate.

Procentul de ocupare maxim va fi de 35%, inclusiv construcțiile anexă.

Coeficientul de utilizare maxim va fi de 0,6, rezultat din însumarea tuturor nivelurilor supraterane, pentru regimul de înălțime de maxim P+1.

Bilanul teritorial al utilizărilor terenului studiat arată în felul următor:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă de locuit	-	-	1012	96,4
2.	...din care construcții, (maxim)	37	3,5	(354)	(35,0%)
3.	Platforme de circulație	-	-	38	3,6
4.	Curte, grădini (minim)	-	-	(658)	(65)
5.	Teren neamenajat, teren agricol	1013	96,5	-	-
	TOTAL	1050	100,0	1050	100,0

Obiectivele de utilitate publică sunt: amenajarea și modernizarea căilor de circulație, realizarea rețelelor tehnico-edilitare. Lucrările de interes public pot fi realizate și prin grija locuitorilor, beneficiarii direcți ai acestora.

Bilanșul teritorial al proprietăților în zona studiată se prezintă astfel:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public	-	-	38	3,6
2.	Proprietate privată	1050	100,0	1012	96,4
	TOTAL	1050	100,0	1050	100,0

5. Concluzii

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va introduce terenul studiat în circuitul folosinței urbane, permițând edificarea parcelelor – cu respectarea condițiilor de constructibilitate – fiind parte din zonele rezidențiale de extindere – pentru locuințe individuale – ale municipiului Târgu Mureș.

În privința reglementărilor cuprinse în prezenta documentație, acestea se vor lua în considerare la amplasarea și dimensionarea construcțiilor noi.

După aprobarea P.U.D. de către organele competente se poate trece la solicitarea certificatelor de urbanism, obținerea avizelor și autorizărilor de construire pentru fiecare obiect (construcție) în parte. Construcțiile și amenajările propuse se vor realiza pe bază de proiecte autorizate de organele competente, în conformitate cu avizele de specialitate eliberate.

Se va proceda la demararea acțiunii pentru trecerea în domeniul public al administrației locale, a terenurilor aferente realizării căilor publice.

Se va acorda atenția cuvenită amenajării spațiului public, atât din partea proprietarilor terenurilor adiacente, cât și din partea administrației locale.

Întocmit
arh. Bakó Lóránt