

PAGINA DE TITLU

**P.U.Z.
STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU DEZVOLTARE ANSAMBLU REZIDENȚIAL NOU**

str. Valea Rece f. nr.

Tg.Mureș

faza de proiectare: P.U.Z.
data elaborării: 03.2014.
beneficiar: Asociația „Noul Început”
proiectant: s.c. ARX s.r.l.
arh. Bakó Lóránt

VOLUM 1.

MEMORIU DE PREZENTARE

BORDEROU

Volum 1.

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

Fotografii situația existentă

B. PIESE DESENATE

- U/1. – Încadrarea în zonă
- U/2. – Situația existentă
- U/3. – Reglementări urbanistice
- U/4. – Reglementări edilitare
- U/5. – Obiective de utilitate publică / proprietatea asupra terenurilor
- U/6. – Secțiuni prin teren
- U/7. – Simulare propunere / Veder dinspre calea Sighișoarei - propunere
- U/8. – Model propunere

întocmit
arh. Bakó Lóránt

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației :

Denumirea proiectului:	P.U.Z. Stabilire reglementări urbanistice pentru dezvoltare ansamblu rezidențial nou
Amplasament	Tg.Mureș str. Valea Rece f. nr.
Beneficiar:	Asociația "Noul Început"
Proiectant:	s.c. ARX s.r.l. arh. Bakó Lóránt
Proiect nr.:	06/2013
Data elaborării:	03.2014.

Obiectul lucrării

reprezintă stabilirea condițiilor pentru amplasarea unor construcții de locuințe și a unei case comunitare, cu dezmembrarea unei parcele mai, deținută de beneficiar, respectiv precizarea reglementărilor urbanistice referitoare la zona studiată, în condițiile impuse de planurile urbanistice existente, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 151/06.02.2014, eliberat pe baza avizului prealabil de oportunitate nr. 19/24.12.2013, precedat de avizul C.T.U.A.T. nr. 7/129/08.10.2013.

Prin tema-program se solicită, din partea beneficiarilor, precizarea acestor reglementări, a condițiilor de amplasare și realizarea lucrărilor de investiție dorite: autorizarea executării lucrărilor de construire casă comunitară și case de locuit individuale.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Tg.Mureș, zona cartierului Valea Rece. Este o zonă periferică a orașului, separată de acesta prin centura de ocolire a municipiului – calea Sighișoarei.

Pentru amplasamentul studiat s-au efectuat măsurători topografice, inclusiv pentru zona adiacentă semnificativă din punct de vedere urbanistic – s.c. AGY TOP s.r.l. – și s-a întocmit un studiu geotehnic cu două foraje – s.c. GAIA s.r.l. – documentații anexate la prezenta. Măsurătorile topografice cuprind și terenuri adiacente, până la strada Valea Rece, respectiv calea Sighișoarei.

În Planul Urbanistic General al municipiului 2002, terenul se încadrează parțial în UTR AA2 și parțial în UTR LV2; niciuna din acestea nu permite edificarea construcțiilor solicitate de beneficiar, în acest scop solicitându-se întocmirea unui plan urbanistic zonal.

În afară de PUG Tg.Mureș, (al cărui reglementări au fost luate în considerare pentru eliberarea primului certificat de urbanism, nr. 226 din 13.02.2012), pentru zona Valea Rece au fost elaborate și aprobate și alte planuri urbanistice (zonale sau de detaliu), dintre care amintim PUZ Valea Rece – elaborat de sc Proiect sa în anul 2000 – și PUD str, Valea Rece nr. 8-22 – elaborat de B.I.A. Anca Virginas în 2009. Primul cuprinde întregul cartier Valea Rece și propune reglementări pentru „însănătoșirea” zonei de locuit existente și o lotizare a terenurilor libere din jurul zonelor construite, inclusiv pentru amplasarea unor dotări de interes public.

Cu toate acestea, zona înconjurătoare rămâne cu unele probleme nesoluționate, necesitând abordări la o scară mai cuprinzătoare, chiar dacă porțiuni mai restrânse vor fi reglementate urbanistic.

3. Situația existentă

Zona studiată se află deci în intravilanul orașului Tg.Mureș, porțiunea de sud, în zona cartierului Valea Rece, spre "exterior" față de calea Sighișoarei. situat marginal față de cartier.

Terenul pentru care s-a propus întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal este un imobil fără construcții, evidențiat în C.F. nr. 131674 Tg.Mureș, cu nr. cad. 131674, având suprafața totală de 4288 mp, în proprietatea lui Marosi Iosif. Parcela urmează să fie cumpărată de către asociația beneficiară după aprobarea P.U.Z. pentru stabilirea reglementărilor privind construibilitatea, în vederea autorizării executării lucrărilor de construire casă comunitară și case de locuit.

Terenul este situat în cartierul Valea Rece, în zona intersecției străzii Valea Rece cu calea Sighișoarei, dar retras față de ambele, fiind un teren încă needificat. Accesul se realizează din strada Valea Rece printr-un drum de acces secundar, bifurcat din strada Valea Rece, drum care asigură accesul și către rezervoarele de apă. Vecinătățile sunt alte parcele în proprietate privată către nord-vest și nord-est, respectiv drumul de acces menționat, teren neidentificat către sud-est și incinta împrejmuită a rezervoarelor de apă către sud. Forma terenului este neregulată, alungită pe direcția sud-vest nord-est și prezintă o pantă moderat-accentuată pe direcția sud-nord. Această situație este defavorabilă în privința construibilității, ca și traversarea terenului de către două conducte de apă și o conductă de golire a rezervoarelor, care însă afectează numai extremitatea vestică a parcelei, cu denivelări mai accentuate

Prin localizarea sa în cadrul adiacent, terenul studiat poate reprezenta, ca și prelungirea străzii Pășunii, o zonă „tampon” pentru cartierul Valea Rece, aparținând funcțional de cartier, dar cu efect de delimitare vizuală, reprezentativă în acest sens

După cum s-a mai menționat, zona adiacentă este o zonă neclarificată, problematică a municipiului – atât în privința regimului construcțiilor, cât și a proprietăților – cu funcționalitate dominantă de locuire, dar cu o densitate foarte mare și fără condiții adecvate de igienă și de echipare tehnico-edilitară, fără o tramă stradală bine conturată. În viziunea noastră însă – concluzionată după efectuarea unei analize urbanistice – problematica de bază este de ordin social, reglementările urbanistice singure fiind insuficiente pentru soluționarea problemelor existente la nivelul cartierului și al relațiilor acestuia cu vecinătățile și cu orașul. În studiul realizat pentru obținerea avizului prealabil de oportunitate s-a făcut o prezentare sumară a situației generale la nivelul cartierului, din analiză reieșind că indicatorii urbanistici care descriu situația existentă sunt în mare măsură diferiți de indicatorii prevăzuți uzual pentru zonele de locuit, în special în privința suprafețelor, amplasării construcțiilor și a ocupării terenului.

În privința proprietății, parcela studiată este în proprietatea privată a unei persoane fizice, iar fâșia de teren aferentă drumului de acces (la rezervoarele de apă din vecinătatea sudică) aparține domeniului public de interes local.

În apropierea terenului studiat, pe strada Valea Rece există rețele de alimentare cu apă, canalizare, rețelele de distribuție a gazelor naturale, rețea de alimentare cu energie electrică și rețele de telecomunicații, dar numai până la construcțiile de locuințe existente. Aceste rețele tind să fie suprasolicitate din cauza densității mari de locuire. În imediata vecinătate a parcelei nu există încă rețele tehnico-edilitare care să asigure utilitățile necesare funcționării, acestea fiind necesare a se prelungi.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat prezintă denivelări semnificative. Pentru realizarea obiectivului dorit s-a efectuat un studiu geotehnic, a cărui concluzii – condiții de amplasare și de fundare a construcțiilor, nivelul apelor freatice – sunt prezentate anexat. Amplasamentul se încadrează în zona seismică E, cu perioada de colț $T_c=0,7$, $a_g=0,12$, clasa de importanță și de expunere la cutremur a construcțiilor fiind de III și IV, respectiv $\gamma_I=1$ și $0,8$.

Situația urbanistică existentă este prezentată în planșa U/2.

4. Reglementări

Prin prezenta documentație se propune, cu stabilirea reglementărilor necesare, conversia terenului cuprins în studiu din folosința actuală agricolă (conform actelor – în realitate utilizat doar parazitar) în parcele construibile

pentru locuințe și casă comunitară. Parcela este liberă de construcții. Situarea parcelei într-o zonă de extindere neconturată din punct de vedere urbanistic face necesară completarea și precizarea reglementărilor valabile din documentațiile de urbanism aprobate, astfel încât să fie posibilă realizarea investițiilor dorite.

Asociația beneficiară dorește efectuarea unei investiții cu scopul de a contribui la îmbunătățirea condițiilor de trai al locuitorilor din zonă, prin realizarea unei case comunitare cu funcțiuni multiple, de ajutorare și integrare socială a celor defavorizați, mai ales a copiilor și a tinerilor neocupați în muncă, fără venituri sau cu venituri reduse. Casele de locuit propuse vor avea rol asemănător, fiind prevăzute a se realiza cu aportul beneficiarilor finali, familii social defavorizate dar cu angajament în privința menținerii stării construcțiilor, a unor condiții minime de trai și de conviețuire.

Construcțiile vor fi realizate în regim cuplat sau înșiruit, având curți separate, cu suprafețe de minim 150 mp fiecare, regim de înălțime recomandat parter și mansardă, accesul realizându-se printr-un drum înfundat cu platformă de întoarcere, fiind prevăzute și câteva locuri de parcare în zona casei comunitare. Realizarea obiectivelor propuse va necesita și efectuarea unor lucrări de sistematizare verticală. Terenul fiind situat cu o latură relativ redusă către domeniul public (drumul de acces la rezervoare), accesul va fi asigurat prin porțiunea cu pantă mai mică a acestuia. Construcțiile propuse se vor amplasa conform prevederilor din prezenta documentație. Având în vedere caracterul zonei și utilizatorii țintiți, modul de amplasare și de conformare a construcțiilor, ca și ocuparea terenurilor vizează o densitate mărită față de alte zone de locuințe individuale.

Propunerile de reglementare sunt conforme planului de reglementări urbanistice prezentat – planșa U/3. Se propune instituirea a trei subzone funcționale, și anume: subzona destinată locuirii – L2cz – subzona destinată construirii casei comunitare – CMz – și subzona spațiilor verzi, a terenurilor neconstruibile – Vz. Acestea sunt cuprinse în regulamentul aferent P.U.Z. cu reglementările specifice.

Este posibilă și efectuarea unor operațiuni imobiliare ulterioare – unificări și dezmembrări – cu condiția respectării prevederilor urbanistice aprobate. Parcela minimă, pentru a fi construibilă, va fi de cel puțin 150 mp, cu front de minim 8 m pentru regim de construire cuplat sau înșiruit.

În subzona locuințelor construcțiile noi pe parcelele propuse vor fi realizate deci în **regim cuplat sau înșiruit**, cu distanțe față de limitele de proprietate stabilite prin **limita de aliniere maximă** propusă – 2,00 m față de limita spre strada nouă de acces, respectiv jumătatea din înălțimea la cornișă a construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m față de una din limitele laterale (în cazul construcțiilor cuplate pe o parte) și 4,50 m față de limitele posterioare, în condițiile respectării prevederilor Codului Civil. Retragerile față de limitele de laterale proprietate vor permite staționarea vehiculelor în

interiorul parcelei dacă se realizează lucrările necesare de sistematizare verticală, cu sau fără realizarea garajelor sau parcajelor acoperite; acestea se pot amplasa ca și închideri de front între case. În cazul construcțiilor înșiruite este posibilă realizarea garajelor în corpul construcției principale.

Casa comunitară se va realiza cu respectarea unei distanțe de 2,00 m față de toate limitele parcelei, asigurându-se un acces carosabil cu loc de staționare pentru autovehicule de transport/aprovizionare în interiorul parcelei, eventual înglobat în construcție la nivelul străzii.

Accesul carosabil și pietonal se vor asigura direct din strada propusă. Prin respectarea aliniamentului propus spre stradă este posibilă amenajarea unor suprafețe carosabile de manevră și pentru staționarea vehiculelor în fața accesului în incintă, în afara carosabilului. În documentație se propune și un profil stradal transversal pentru drumul de acces, cu două benzi de circulație, cu trotuar pe o parte, respectiv rigolă de colectare a apelor meteorice pe latura înspre amonte.

Regimul de înălțime maxim pentru construcțiile principale, în zona de locuințe 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 casa comunitară se propune un regim de înălțime maxim de P+2 etaje – trei niveluri supraterane – cu un eventual accent vertical de 1 nivel în plus.

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 de dimensiuni exagerate, chiar dacă se încadrează în prevederile stabilite. Construcțiile anexă, împrejmuirile și toate amenajările exterioare vor urmări același nivel de exigențe ca și construcțiile principale.

Casa comunitară va fi tratată ca o construcție reprezentativă în zonă, ca și finisaje dar și ca volumetrie și configurare arhitecturală.

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 stabilizare a terenurilor în pantă, dar și de protecție împotriva condițiilor atmosferice nefavorabile, asigurând totodată un fundal vizual favorabil dinspre oraș.

Se va acorda atenție deosebită condițiilor prezentate în studiul geotehnic: se vor evita lucrările masive de sistematizare verticală și se vor asigura condițiile de evacuare rapidă și controlată a apelor pluviale.

Subzona spațiilor verzi se va amenaja corespunzător, asigurând locuri de joacă și de recreere, în limita permisă de configurația terenului.

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. Se va asigura alimentarea cu apă potabilă din rețeaua publică și canalizarea tot prin rețeaua publică, atât a apelor uzate menajere, cât și a apelor pluviale, acestea fiind conduse pe străduța de legătură existentă către strada Valea Rece (având în vedere lățimea redusă a acesteia) prin conducte îngropate sau rigole acoperite. Rețelele de echipare tehnico-edilitară vor fi prelungite dinspre strada Valea Rece, în funcție de necesitățile prevăzute și capacitățile existente. Condițiile de echipare edilitară vor fi stabilite pentru fiecare utilitate în parte prin studii/proiecte de specialitate, asociația beneficiară fiind angajată la asigurarea acestora.

Procentul de ocupare maxim va fi de 40%, inclusiv construcțiile anexă pentru zona locuințelor, respectiv de 60% pentru terenul destinat casei comunitare.

Coeficientul de utilizare maxim va fi de 0,80 – rezultat din însumarea tuturor nivelurilor supraterane, în regimul de înălțime de maxim P+1 – pentru zona locuințelor, respectiv de 1,50 pentru terenul destinat casei comunitare.

Bilanțul teritorial al utilizărilor terenului studiat (parcela cadastrală) arată în felul următor:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zona de locuit	-	-	2164	50,5
	.din care construcții, maxim propus	-	-	866	(40,0%)
2.	Zona construcției comunitare	-	-	355	8,3
	.din care construcții, maxim propus	-	-	213	(60,0%)
3.	Platforme de circulație			828	19,3
	.din care platforme carosabile	-	-	690	(83,3)
	.din care platforme pietonale și mixte	-	-	138	(16,7)
4.	Alte terenuri (spații verzi, rigole)	-	-	941	21,9
5.	Teren liber, neamenajat	4288	100,0	-	-
	TOTAL	4288	100,0	4288	100,0

Obiectivele de utilitate publică sunt: amenajarea și modernizarea căilor de circulație și realizarea rețelelor tehnico-edilitare. Lucrările de interes public din zona studiată vor fi realizate prin grija beneficiarilor. În privința proprietății asupra terenurilor: parcelele destinate construcțiilor și spațiile verzi amenajate rămân în proprietate privată (2164+355+826 mp), fâșia de teren necesară realizării străzii de acces (platforme de circulație carosabilă și pietonală, rigolă, 828+115 mp), poate fi trecut într-o etapă ulterioară în domeniul public, dacă administrația locală acceptă preluarea, sau rămâne stradă privată – așa cum se prezintă în planșa U/5 – acestea reprezentând însă, împreună cu

lucrările de echipare tehnico-edilitară, obiectivele principale de utilitate publică din zona studiată. Aici însă trebuie menționată și casa comunitară, a cărei rază de influență se prevede să cuprindă mare parte din cartierul Valea Rece.

Bilanțul teritorial al proprietăților în zona studiată se prezintă astfel:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public	-	-	-	-
2.	Proprietate privată	4288	100,0	4288	100,0
	TOTAL	4288	100,0	4288	100,0

5. Concluzii

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal va introduce terenul studiat în circuitul folosinței urbane. Prin propunerea actuală considerăm că pot fi îndeplinite cerințele pentru realizarea construcțiilor dorite și o funcționare corespunzătoare și nestânjenitoare pentru vecinătăți.

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

Suprafețele de teren prevăzute cedării către domeniul public – necesare la realizarea obiectivelor de utilitate publică – se vor delimita pe baza documentației.

După aprobarea P.U.Z. de către organele competente se poate trece la solicitarea certificatelor de urbanism, obținerea avizelor și a autorizațiilor 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.

întocmit
arh. Bakó Lóránt