

# PAGINA DE TITLU

## P.U.D. CASĂ DE LOCUIT

str. Al. Papiu Ilarian f. nr.

Tg.Mureș

faza de proiectare: P.U.D.

data elaborării: 01.2010.

beneficiar: Simon Barna Csongor

proiectanți: arh. Bakó Lóránt

ing. Balogh Ferenc



# 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
- Memoriu justificativ – echipare edilitară
  6. – 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
- U/6. – Sistemă verticală / secțiune prin teren

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. Introducere

### **Date de recunoaștere a documentației :**

Denumirea proiectului:	P.U.D. casă de locuit
Amplasament	Tg.Mureș str. Al. Papiu Ilarian f. nr.
Beneficiar:	Simon Barna Csongor
Proiectant:	arh. Bakó Lóránt
Proiect nr.:	30/2008
Data elaborării:	01.2010.

### **Obiectul lucrării**

reprezintă stabilirea condițiilor pentru amplasarea unei construcții de locuințe individuale, pe parcela deținută de beneficiar, respectiv solicitarea modificării reglementărilor urbanistice aprobate pentru zona studiată, în privința suprafeței minime a parcelei construibile, a distanțelor de amplasare a construcțiilor pe parcelă și a indicilor urbanistici de ocupare și utilizare a terenului.

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

## 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 situat între zona centrală, cartierul de blocuri de locuințe Tudor și platoul Cornești, edificată mai restrâns, cu puține parcele libere, datorită chiar configurației terenului.

Este o zonă semicentrală, 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), amplasată în vecinătatea unei străzi semnificative în cadrul municipiului, cu circulație intensă (strada Al. Papiu Ilarian).

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 aceasta și 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 Al. Papiu Ilarian, în amonte – spre nord – de aceasta, între stradă și incinta Liceului Pedagogic. În zona studiată s-a cuprins și o porțiune din incinta Liceului, pentru care însă nu se fac propuneri de reglementare prin prezenta documentație.

Calea principală de acces este strada Al. Papiu Ilarian, care urcă în sus spre creasta dealului constituind o legătură majoră 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 de garaje amplasate separat (de regulă pe aliniamentul către stradă), pe parcele cu suprafețe medii, urcând pe versantul cu expunere sudică.

Parcelele din zona studiată au suprafețe sub 1000 mp, cu fronturi la stradă între 12-20 m. În această privință nu se înscriu în condițiile de construibilitate impuse prin planurile urbanistice aprobate deși majoritatea 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, maxim parter și etaj, realizate pe structură durabilă – pereți portanți din zidărie pe fundații din beton, inclusiv construcție 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 conferând zonei un caracter mai degajat, potrivit cadrului natural dat.

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

Căile de acces și rețele 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 (inclusiv pluvială), rețelele de distribuție a gazelor naturale, rețea de alimentare cu energie electrică și rețele 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 posibilă realizarea construcției dorite – ne referim în principal la dimensiunea terenului și la distanțele de amplasare față de limitele de proprietate.

Suprafața parcelei beneficiarului, evidențiată în C.F. nr. 125886 Tg.Mureș, cu nr. cad. 5506, este de 447 mp; aceasta a rezultat dintr-o parcelă inițială de dimensiuni mari, care – prin construirea Liceului Pedagogic – a fost rupt în trei corpuri de proprietate distincte, cu accesibilitate din două străzi diferite, dezmembrarea efectivă (în Cartea Funciară) fiind efectuată recent.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat prezintă denivelări semnificative, cu o pantă generală medie de cca. 25-30%, neuniformă, cu o diferență maximă de nivel de cca. 12 m între stradă și limita poaterioară a parcelei. Pentru realizarea obiectivului dorit s-a efectuat un studiu geotehnic, completat cu un studiu de stabilitate, a căror concluzii – condiții de amplasare și de fundare a construcțiilor, stabilitatea terenului, nivelul apelor freatice – sunt prezentate anexat. Deși în zonă s-au constatat mișcări 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 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 conversia terenului cuprins în studiu din folosința actuală de grădină în parcelă destinată construirii de locuințe. Parcela din proprietatea beneficiarului este liberă de construcții.

Dimensiunea parcelei – suprafața și lățimea mai redusă – face necesară modificarea reglementărilor valabile din documentațiile de urbanism aprobate, astfel încât să fie posibilă realizarea investiției dorite.

Pe parcela deținută de beneficiar se dorește construirea unei case de locuit de dimensiuni reduse – aria desfășurată sub 100 mp – în regim de înălțime de parter/demisol și mansardă, retras față de stradă, inclusiv realizarea unui garaj sau parcaj acoperit, cu acces direct din stradă. Pentru celelalte parcele din zona studiată nu este conturată tema de proiectare a construcțiilor, acestea urmând să respecte prevederile din prezenta documentație, eventual completată/modificată prin documentații de urbanism ce se vor elabora ulterior. Pentru porțiunea de incintă a Liceului Pedagogic, cuprinsă în zona studiată nu se propun reglementări noi, rămânând valabile cele existente, aprobate.

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

Construcțiile noi pe parcelele studiate 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 jumătatea din înălțimea la cornișă a construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m față de una din limitele laterale și 1,00 m față de limita laterală opusă. Către stradă se va respecta o distanță care permite realizarea de garaje sau parcaje acoperite pentru staționarea-manevrarea autovehiculelor în interiorul parcelei; acestea se vor amplasa la o distanță de minim 5,00 m de la stradă (partea carosabilă), pentru a permite oprirea în fața garajului fără ocuparea străzii. Construcțiile noi vor fi realizate cu fundații care asigură și 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 fiecărui amplasament în parte prin studii geotehnice aferente.

**Accesul** carosabil și pietonal se vor asigura direct din stradă. Prin respectarea aliniamentului propus spre stradă este posibilă amenajarea unor suprafețe carosabile de manevră și pentru staționarea vehiculelor în fața casei, în afara carosabilului. În acest sens – pentru asigurarea locurilor de parcare/orpire necesare – se vor amenaja și locuri de parcare paralele cu strada, pe suprafața (fâșia) de teren dintre corpul străzii și limitele de proprietate, alternate cu spații verzi amenajate.

**Regimul de înălțime** maxim pentru construcțiile principale se stabilește la două niveluri supraterane, respectiv parter sau demisol și mansardă sau etaj, adică maxim 4,50 m înălțime medie la cornișă, de la suprafața terenului. Pentru construcțiile anexă – garaje sau parcaje acoperite – amplasate la distanța minimă de 5,00 m de la carosabil se va respecta regimul de înălțime demisol fără nivel superior – maxim 2,80 m înălțime la cornișă.

**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, împrejuririle și 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, aceasta având și rol de stabilizare a terenului. Plantațiile vor avea și o funcțiune de protecție împotriva condițiilor atmosferice nefavorabile.

Se vor evita lucrările masive de sistematizare verticală, mai ales încărcarea suplimentară a terenului, acestea efectuându-se după necesități cu luarea tuturor măsurilor de protecție – taluzuri protejate, plantate, ziduri de sprijin, cu accent deosebit pentru lucrările de evacuare a apelor pluviale – în conformitate cu condițiile geotehnice specifice.

**Echiparea cu utilități** este o condiție pentru buna funcționare. Toate construcțiile noi vor avea asigurate utilitățile necesare fie prin legarea la rețelele tehnico-edilitare din zonă (alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, respectiv alimentare cu apă și canalizare – menajeră și pluvială), fie prin soluții individuale (alimentare cu combustibil solid sau alte soluții neconvenționale, eficiente energetic, pentru încălzire). Condițiile de echipare edilitară sunt prezentate în memoriul de specialitate.

**Procentul de ocupare** maxim va fi de 20%, inclusiv construcțiile anexă, pentru a evita încărcarea excesivă a terenului, luând în considerare și condițiile geotehnice specifice.

**Coeficientul de utilizare** maxim va fi de 0,35, rezultat din însumarea tuturor nivelurilor, inclusiv demisolul construcțiilor noi.

Bilanțul teritorial al utilizărilor terenului studiat arată în felul următor:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă de locuit	6115	84,8	6115	84,8
2.	...din care construcții, maxim	595	(9,7%)	1223	(20,0%)
3.	Zonă instituții publice	425	5,9	425	5,9
3.	Platforme de circulație	265	3,7	560	7,8
4.	Spații verzi	60	0,8	110	1,5
5.	Teren neamenajat	345	4,8	-	-
	<b>TOTAL</b>	<b>7210</b>	<b>100,0</b>	<b>7210</b>	<b>100,0</b>

Obiective de utilitate publică nu afectează terenul studiat și nu se impun condiții speciale în acest sens. Lucrările care afectează domeniul public – realizarea de parcaje și amenajarea de spații verzi – se pot realiza și prin grija locuitorilor, beneficiarii direcți ai acestora.

Bilanțul teritorial al proprietăților în zona studiată se prezintă astfel:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public	670	9,3	670	9,3
2.	Domeniu prrivat	425	5,9	425	5,9
2.	Proprietate privată	6115	84,8	6115	84,8
	TOTAL	7210	100,0	7210	100,0

## 5. Concluzii

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va reintroduce terenul studiat în circuitul folosinței urbane, permițând edificarea parcelelor mai mici de 1000 mp – cu respectarea celorlalte condiții de construibilitate și păstrându-se densitatea redusă a construcțiilor – fiind parte din zonele rezidențiale – 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 în toată zona studiată.

După aprobarea P.U.D. 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.

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

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





## MEMORIU JUSTIFICATIV

echipare edilitară

### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- denumirea obiectivului: Casa de locuit
- amplasamentul : Județul Mureș, mun.Tg.Mures, strada Al. Papiu Ilarian f. nr.
- beneficiar: Simon Barna Csongor
- elaborator, proiectant: B.I.A. arh. Bakó Lóránt, Tg. Mureș
- colaborator, (subproiectant): SC Trilog Comserv SRL Tg. Mureș
- data elaborării: ianuarie 2010

### 2. OBIECTUL LUCRĂRII

La adresa de mai sus se află imobilul evidențiat în C.F. nr. 125886 Tg.Mureș, cu nr. cad. 5506. Imobilul, cu suprafața de 447 mp, a rezultat din dezmembrarea unui imobil compus din trei loturi, două situate la strada Cornești și edificate cu case, respectiv al treilea situat la strada Al. Papiu Ilarian – separat de celelalte prin incinta Liceului Pedagogic.

Pe acesta din urmă se dorește construirea unei case de locuit. Corpul de teren în cauză are o suprafață de 447 mp, cu un front la stradă de 14,65 m și prezintă o pantă moderată către stradă.

Construcția propusă va cuprinde:

Construcția propusă va fi cu două niveluri și va cuprinde o cameră de zi, bucatărie, cămară, baie și hol la parter, trei camere și baie la mansardă. Structura portantă se compune din fundații continui din beton, pereți portanți din zidărie de cărămidă, planșee din beton armat și din lemn, acoperiș șarpantă din lemn. Finisajele vor fi în concordanță cu funcțiunea, asigurând durabilitate, întreținere ușoară și un aspect favorabil.

Prezentul PUZ s-a întocmit conform reglementării MLPAT GM 009-2000.

### 3. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Obiectivul este situat în intravilanul mun.Tg.Mures, strada Al.Papiu Ilarian

### 4. SITUAȚIA EXISTENTĂ A ECHIPĂRII EDILITARE

În vecinătate amplasamentului există rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare menajeră și de alimentare cu gaze naturale.

În vecinătate amplasamentului există rețea electrică.

### 5. REGLEMENTĂRI DIN PUNCT DE VEDERE HIDROEDILITAR

5.1. Clasa de importanță hidrotehnică incintei stabilită conform STAS 4273-83 este a IV-a.

#### 5.2. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă pentru construcțiile propuse se va face din rețeaua orasenească, cu racord de pe strada Al.Papiu Ilarian.

### 5.3. Canalizarea

#### Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere se vor racorda la rețeaua de canalizare de pe strada Al.Papiu Ilarian.

#### Canalizarea pluvială

Apele pluviale se vor colecta și se vor epuiza în rețeaua de canalizare existentă pe strada Al. Papiu Ilarian.

### 5.4. Alimentarea cu căldură

Imobilul se va racorda la rețeaua de gaz stradala.

Alimentarea cu căldură și prepararea apei calde se va realiza în sistem local, cu centrala termice funcționând cu combustibil gazos.

Pentru reducerea pierderilor de căldură ale clădirilor rezistența la transfer termic a pereților va fi de minim 1,5 mp C / W.

### 5.5. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin brasament la rețeaua stradala.

## 6. CONCLUZII

### 6.1. Consecințele realizării obiectivului propus

Din punct de vedere edilitar realizarea obiectivului nu are consecințe negative asupra zonei.

### 6.2. Măsurile ce decurg în continuarea PUD-ului

Pentru realizarea obiectivului, din punct de vedere edilitar este necesar obținerea avizelor deținătorilor de rețele în zonă, precum și aviz mediu în faza de proiect tehnic de elaborare a proiectelor.

### 6.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Propunerile pentru dotările edilitare, elaborate cu respectarea tuturor prevederilor legale în materie și în spiritul acestora, se consideră că vor satisface necesitățile de acest fel al obiectivului propus.

Întocmit,  
ing. Balogh Ferenc

