

**PAGINA DE TITLU**

**P.U.D.  
STUDIU DE AMPLASAMENT  
CONSTRUIRE CAS DE LOCUIT  
str. Rovinari nr.13.  
Tg.Mure**

faza de proiectare:	P.U.D.
data elaborării:	06.2010.
beneficiar:	Durugy Iosif
proiectanți:	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
- 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

# 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. Rovinari nr. 13.
Beneficiar:	Durugy Iosif, Durugy Iulia
Proiectant:	arh. Bakó Lóránt
Proiect nr.:	18/2010
Data elaborării:	06.2010.

### Obiectul lucrării

reprezintă stabilirea condițiilor pentru amplasarea unei construcții de locuințe individuale într-un context construit existent, pe lângă casa de locuit existentă de înaltă 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, pe lângă casa de locuit existentă de pe parcelă, 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 sud-vestică a acestuia, într-o zonă de locuințe individuale P, P+1 cu parcele lotizate dens construite, care fiind combinate cu ansambluri de blocuri de pe strada Svinești respectiv Rovinari, reprezintă o zonă destinată preponderent locuirii. Terenul este situat de-a lungul străzii Rovinari, care este în legătură directă cu artera principală a orașului strada Libertății.

Este o subzonă rezidențială bine încheiată urbanistic, constituită din parcele individuale prestabilite, cu un cadru natural favorabil construirii, cu terenuri fără denivelări semnificative.

Pentru amplasamentul studiat și construcția prevăzută 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 terenuri lotizate bine construite, în condiții de densitate medie și în condiții de echipare tehnică a întregii zone, amplasat în vecinătatea unei străzi semnificative în cadrul municipiului, cu circulație intensă (strada Libertății).

Conform reglementărilor din P.U.G., zona studiată se încadrează în zona B, LL – subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite.

### **3. Situația existentă**

Zona studiată se află deci în intravilanul orașului Tg.Mureș, în partea de sud-vest, fiind o zonă situată exterior față de zona centrală, între aceasta și zona blocurilor de locuințe din Cartierele Svinești, respectiv zona de locuit Rovinari, mai departe Libertății, cu construcții de locuințe existente.

Terenul studiat este amplasat de-a lungul străzii Rovinari în vecinătatea străzii principale Libertății și în apropierea intersecției străzii Rovinari cu strada Jiului.

Configurația urbanistică a zonei cu parcele lotizate late de 10,00m - 12,00 m și cu străzi de deservire bine gândite pentru circulație locală, creează o zonă cu construcții cu densitate medie, permițând astfel construirea unei case noi de locuit.

Prin legătura directă a străzii Rovinari cu artera principală strada Libertății cu circulație intensă se creează o legătură directă atât cu zona centrală a orașului Târgu Mureș cât și cu zona industrială existentă din zona străzii Libertății.

Datorită acestei configurații fiind o zonă cu construcții în densitate medie permit încă în cadrul unor loturi existente late de 24,00 m construcții noi de locuințe, răspunzând astfel adecvat la solicitările 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 cître stradă), pe parcele cu suprafețe medii.

Parcelele din zona studiată au suprafețe sub 1000 mp, cu fronturi la stradă între 12-20 m. În această privință se înscriu în condițiile de construibilitate impuse prin planurile urbanistice aprobate, 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 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

c tre strad se p streaz în majoritatea cazurilor distan e mai mari (de peste 2 m) la construc iile principale, f r a fi respectat un aliniament bine definit.

Densitatea construc iilor fiind relativ redus , procentul de ocupare în ansamblu nu dep e te 15%, acest fapt conferând zonei un caracter mai degajat, potrivit cadrului natural dat.

În privin a propriet ii, parcelele sunt în proprietatea privat a persoanelor fizice sau juridice.

C ile de acces i re ele de echipare edilitar fiind existente, acestea nu presupun modific ri importante, dar necesit lucr ri de între inere i de repara ii mai frecvente.

În zon exist re ele de alimentare cu ap , canalizare unitar (menajer i pluvial ), re elele de distribu ie a gazelor naturale, re ea de alimentare cu energie electric i re ele de telecomunica ii. Situa ia echip rii edilitare este bun .

Prin tema de proiectare a beneficiarului fiind solicitat construirea unei case de locuit, prin prezenta documenta ie se studiaz condi iile specifice de amplasare, solicitându-se totodat derog rile necesare în privin a prescrip iilor din documenta iile urbanistice aprobate care nu fac posibil realizarea construc iei dorite – ne referim în principal la distan ele de amplasare fa de limitele de proprietate.

Suprafa a parcelei beneficiarului, eviden iat în C.F. nr. 6267 Tg.Mure , cu nr. cad.4859/a/1/77 i 4859/a/1/78, este de 1004 mp, rezultat probabil din unificarea a dou parcele ini iale de câte 500 mp.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat nu prezint denivel ri semnificative. Pentru realizarea obiectivului dorit zona studiat se consider constructibil , dac se respect recomand rile din studiile geotehnice privind condi iile de fundare.

Amplasamentul se încadreaz în zona seismic E, cu perioada de col  $T_c=0,7$ ,  $a_g=0,12$ , clasa de importan i de expunere la cutremur a construc iilor fiind de III i IV, respectiv  $\mu=1$  i  $0,8$ .

Situa ia urbanistic existent este prezentat în plan a U/2.

#### **4. Reglement ri**

Prin prezenta documenta ie se propune conversia terenului cuprins în studiu din folosin a actual de gr din în spa iu destinat construirii casei de locuit. Parcela din proprietatea beneficiarului cuprindeee urm toarele construc ii: o cas de locuit în regim parter, o anex amplasat în partea posterioar i câteva sere – ca i construc ii provizorii în gr din .

Dimensiunea parcelei – suprafa a de 1004 mp i l imea de 24,00 m – nu face necesar modificarea reglement rilor valabile din documenta iile de urbanism aprobate, astfel încât s fie posibil realizarea investi iei dorite, decât în privin a distan elor de amplasare fa de limitele laterale ale terenului.

Pe parcela de inut de beneficiar se dore te construirea unei case de locuit de dimensiuni reduse – aria desf urat sub 100 mp – în regim de în l ime de parter i etaj, retras fa de strad , inclusiv realizarea unui garaj sau parcaj acoperit, cu acces din din strad prin poarta existent . Pentru celelalte parcele din vecin tate nu se prev d investi ii în viitorul apropiat, deci nu sunt cuprinse nici în zona studiat .

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

Construc ia nou propus pe parcela studiata va fi realizat deci în **regim izolat**, cu distan e fa de limitele de proprietate stabilite prin **alinamentul maxim** existent ( i propus) – 3,15 m fa de limita spre strad , respectiv jum tate din în l imea la corni a construc iei mai înalte fa de alte construc ii situate pe aceea i parcel , dar nu mai pu in de 3,00 m i 0,80 m fa de limita lateral opus a parcelei.

C tre strad se va respecta o distan care permite realizarea de acces la garaj sau parcaj acoperit pentru sta ionarea-manevrarea autovehiculelor în interiorul parcelei.

Construc iile noi vor fi realizate cu funda ii continui de beton i se vor respecta prevederile specifice fiec rui amplasament în parte prin studii geotehnice aferente.

**Accesul** carosabil i pietonal se vor asigura direct din strad . Prin respectarea aliniamentului propus spre strad este posibil amenajarea unor suprafe e carosabile de manevr i pentru sta ionarea vehiculelor în afara carosabilului. Configura ia spa iului public – strad i trotuar cu spa ii verzi (planta ii) intercalate – r mâne neschimbat .

**Regimul de în l ime** maxim pentru construc iile principale se stabile te la dou niveluri supraterane, respectiv parter i mansard sau etaj, adic maxim 7,0 m în l ime medie la corni , de la suprafa a terenului. Pentru construc iile anex – garaje sau parcaje acoperite – amplasate la distan a minim de 5,00 m de la carosabil se vor respecta acelea i condi ii de amplasare, fiind posibil realizarea anexelor din materiale durabile i la limita de proprietate lateral , dac nu dep esc în l imea de 2,50 m.

**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 soluii monumentale, de dimensiuni exagerate, chiar dac se încadreaz în prevederile stabilite. Costruc iile anex , împrejmuirile 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.

Nu sunt necesare lucrări masive de sistematizare verticală, acestea efectuându-se după necesități cu luarea măsurilor de protecție cu accent deosebit pentru lucrările de evacuare a apelor pluviale în conformitate cu condițiile 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) – prin branșamente existente sau refacute, modificate conform noilor cerințe, fie prin soluții individuale (alte soluții neconvenționale, eficiente energetic, dar cu respectarea condițiilor de igienă și protecția mediului).

**Procentul de ocupare** maxim va fi de 30%, inclusiv construcțiile anexă, luând în considerare condițiile specifice amplasamentului.

**Coeficientul de utilizare** maxim va fi de 0,60 (pentru regimul de înălțime de parter și etaj), rezultat din însumarea tuturor nivelurilor construcțiilor existente și noi.

În privința altor reglementări rămân valabile prevederile din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

Bilanul teritorial al utilizărilor terenului studiat arată în felul următor:

Nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă de locuit	1004	81,6	1004	81,6
2.	din care - construcții,maxim	186	18,4	301	30,0
3.	- platforme	136	13,5	136	13,5
3.	- teren liber neconstruit	682	68,0	557	56,5
4.	Platforme de circulație	226	18,4	226	18,4
	TOTAL	1230	100,0	1230	100,0

Obiective de utilitate publică nu afectează terenul studiat și nu se impun condiții speciale în acest sens.

În privința proprietății asupra terenurilor, situația actuală rămâne neschimbată — așa cum se prezintă în planul U/5 – domeniului public aparține strada, iar parcela de înțeles de beneficiar rămâne în proprietatea privată a acestuia.

Bilanul teritorial al proprietăților în zona studiată se prezintă astfel:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public	226	18,4	226	18,4
2.	Proprietate privată	1004	81,6	1004	81,6
	TOTAL	1230	100,0	1230	100,0

## 5. Concluzii

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va permite edificarea parcelei studiate și realizarea a încă unei case de locuit – cu respectarea condițiilor de amplasare și de constructibilitate și p strându-se densitatea redusă a construcțiilor – terenul fiind parte din zonele rezidențiale – locuințe individuale – ale municipiului Târgu Mureș.

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 p strării și amenajării spațiului public, 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**