

PAGINA DE TITLU

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

str. M rului f. nr.

Tg.Mure

faza de proiectare:	P.U.D.
data elabor rii:	04.2011.
beneficiar:	Chertes Zoltan Moldovan Ioan Dan Sabin Moldovan Alina Simona
proiectan i:	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

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației :

Denumirea proiectului:	P.U.D. – studiu de amplasament Construire case de locuit
Amplasament	Tg.Mureș str. Mureșului f. nr.
Beneficiar:	Chertes Zoltan, Moldovan Ioan Dan Sabin și Moldovan Alina Simona
Proiectant:	arh. Bakó Lóránt
Proiect nr.:	40.1/2009
Data elaborării:	11.2010.

Obiectul lucrării

reprezintă stabilirea condițiilor pentru amplasarea a două construcții de locuințe individuale, pe parcelele de inute de beneficiari, 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 caselor de locuit, cu studierea zonei adiacente, delimitată în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 2048/17.12.2009, completat cu doleanța titularului acestuia de a cuprinde în studiu și parcela de inut de celălalt beneficiar, adiacent zonei.

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 Voinicenilor, o zonă de extindere, în curs de edificare, cu terenuri libere.

Este o zonă periferică, constituită din parcele individuale de variate dimensiuni, cu un cadru natural favorabil construirii de locuințe, cu terenuri diferite niveluri semnificative.

Pentru amplasamentul studiat s-au efectuat măsurători topografice și s-a întocmit un studiu geotehnic. Măsurătorile topografice cuprind și parcelele învecinate, pentru unele din acestea fiind întocmite – și aprobate – și planuri urbanistice de detaliu.

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.

De asemenea au fost întocmite și aprobate planuri urbanistice de detaliu pentru unele din parcelele din zonă, în vederea construirii unor case de locuit. Dintre acestea amintim P.U.D. Casa de locuit Bleoca Teodor, anexă la HCL nr. 94/2006 – parcela adiacentă către nord-est – respectiv P.U.D. Casa de locuit Gușă, anexă la HCL 54/2008, parcelă care face parte și din zona studiată a prezentei documentații.

Prin toate aceste documentații sunt stabilite reglementări urbanistice care prevăd măsurile adecvate realizării caselor de locuit și a 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 în porțiunea dintre străzile Remetea și Voinicenilor, în zona străzii Mărușului (Pomilor) care face legătura dintre acestea. Una din parcelele pentru care se întocmește studiul de amplasament este retrasă de la străzile existente – strada Mărușului și un drum de acces perpendicular, în proprietate privată – la câte un lot distanțat, în zona studiată fiind cuprinse astfel și loturile adiacente situate în vecinătatea căilor de acces menționate. Celălalt parcel este adiacent străzii Mărușului, respectiv drumului de acces privat sus menționat.

Calea principală de acces este deci strada Mărușului (și în continuare către sud-vest strada Pomilor), situată la poalele dealului, constituind o legătură majoră în devenire, între străzile Remetea și Voinicenilor. 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 – cu densitate mai mare către capete.

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

Parcelele din zona studiată au și ele suprafețe în jur de 1000 mp, de formă dreptunghiulară cu latura scurtă în jur de 20 m. În această privință se înscriu în condițiile de construibilitate impuse prin planurile urbanistice aprobate. Pe parcela situată la intersecția străzilor existente (P.U.D. existent, aprobat) este în curs de execuție o casă de locuit, celelalte patru parcele fiind libere de construcții.

Terenurile aparținând beneficiarilor lucrării sunt evidențiate în C.F. nr. 121203 Tg.Mureș, cu nr. cad. 1209/13/3, cu suprafața de 978 mp, respectiv în C.F. nr. 128616 Tg.Mureș, cu nr. cad. 1209/4, cu suprafața de 1327 mp. Prima este accesibilă printr-o fâșie de teren de 4,0 m lățime din strada laterală privată, perpendiculară pe strada Mărușului, fâșia fiind de asemenea în proprietatea beneficiarului. Cealaltă este situată la strada Mărușului, cu acces din aceasta.

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 sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice, inclusiv fâșia de teren pentru acces la parcela beneficiarului. Fâșia de teren aferentă străzii laterale (perpendiculară pe strada Mărușului) a rămas de asemenea în proprietatea privată comună a persoanelor fizice, proprietari ai terenurilor la care asigură accesul, inclusiv beneficiarul lucrării.

În zona înconjurătoare este în constituire, dar nu este definitivată încă o rețea de circulație. Strada Mărușului-Pomilor este artera principală de circulație, nemodernizată încă. Căile de acces existente asigură accesul la parcelele construibile dar necesită lucrări de amenajare și modernizare, ca și rețelele tehnico-edilitare.

În apropierea străzilor Remetea și Voinicenilor există prelungiri ale rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, rețelele de distribuție a gazelor naturale, rețea 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, cu excepția unei linii electrice aeriene de joasă tensiune, montată recent. Situația echipării edilitare este prezentată în memoriul de

specialitate. Trebuie menționat însă existența a două linii electrice aeriene – de medie și de înalt tensiune – care traversează zona studiată în paralel (la distanță de cca. 25 m una față de cealaltă), în direcția sud-vest nord-est și care impun servituri în privința amplasării construcțiilor.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat prezintă denivelări nesemnificative. 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 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, cu stabilirea reglementărilor necesare, conversia terenului cuprins în studiu din folosința actuală agricolă în parcele construibile pentru locuințe. Parcelele din proprietatea beneficiarilor sunt libere de construcții. Situația parcelor 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 investiției dorite.

Pe parcelele de încredere de beneficiari se dorește construirea unor case de locuit de dimensiuni medii – aria construită de cca. 105, respectiv 125 mp, inclusiv garaje alipite de corpul principal – în regim de construcție izolat, regim de înălțime parter și mansardă, inclusiv realizarea unor garaje. Primul teren fiind situat retras de la căile de circulație, accesul este asigurat prin făcerea de teren de 4,0 m înălțime, în proprietatea beneficiarului. Construcția propusă se dorește să fie amplasată în porțiunea de teren neafectată de linia electrică aeriană existentă, apropiată de limita nordică a parcelei. Celălalt teren fiind situat la strada Mălului, casa propusă va fi retrasă în așa fel ca să fie aliniată cu casa existentă de pe lotul adiacent, amplasată similar cu prima, apropiată de limita nordică. Amplasamentul caselor va respecta distanțele de amplasare prevăzute în planurile urbanistice, aliniamentele propuse către străzi neafectând acest amplasament.

Pentru celelalte parcele din zona studiată – mai puțin în parcela pentru care există un P.U.D. aprobat și pe care există o construcție în curs de realizare – nu este conturată tema de proiectare a construcțiilor, acestea urmând să respecte prevederile din prezenta documentație, eventual completat /modificat prin documentații de urbanism ce se vor elabora ulterior.

Propunerile de reglementare sunt conforme planului de reglementări urbanistice prezentat – planul U/3.

În privința proprietății asupra terenurilor situația actuală va fi modificată în privința cedării unei părți din parcela situată la strada Mărușului către domeniul public, în vederea realizării unui profil transversal adecvat al străzii – așa cum se prezintă în planul U/5 – respectiv trecerea în domeniul public a corpului de stradă aflat în proprietate privată, evidențiat în C.F. 129056, nr. cad. 1209/1 ca și cale de acces.

Construcțiile noi pe parcelele studiate vor fi realizate deci în **regim izolat**, cu distanțe față de limitele de proprietate stabilite prin **aliniamentul maxim** propus – 5,00 m față de limita spre strada Mărușului și de 2,00 m față de limita către strada de acces laterală, 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 limitele posterioare se va respecta distanța de minim 5,00 m. Retragerile față de limitele de proprietate vor permite oprirea și staționarea vehiculelor în interiorul parcelei și fără realizarea sau folosirea garajelor sau parcajelor acoperite; acestea se vor amplasa la o distanță de minim 5,00 m de la limita către stradă. Distanța dintre două construcții de pe aceeași parcelă va fi de cel puțin jumătatea înălțimii la cornișă a construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 m, sau pot fi cuplate, cu respectarea celorlalte condiții.

Accesul carosabil și pietonal se vor asigura direct din stradă sau prin drum de acces privat de minim 4,00 m înălțime. Prin respectarea aliniamentului propus spre stradă este posibil amenajarea unor suprafețe carosabile de manevră și pentru staționarea vehiculelor în fața accesului în incintă, în afara carosabilului. Acestea vor putea eventual funcționa 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, 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 presta ca suprafețe plantate, spații verzi amenajate sau grădini particulare. Se va presta 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 anex.

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

Întrucât zona studiată este traversată de două linii electrice aeriene – una de medie tensiune și una de înaltă tensiune – ca reglementare suplimentară intervine făcând de protecție a liniilor electrice, de câte 5,00 m, respectiv 8,00 m de o parte și de alta a liniei –conform avizelor de la deintori – zonă care limitează astfel suprafața constructibilă din interiorul fiecărei parcele.

Bilanșul teritorial al utilizărilor terenului studiat arată în felul următor:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă de locuit	1320	18,2	5793	79,6
2.	...din care construcții, maxim propus	72	(5,4%)	2050	(35,0%)
3.	Platforme de circulație	1182	16,2	1300	17,9
4.	Rigole, pași verzi	-	-	182	2,5
5.	Teren liber, neamenajat	4773	65,6	-	-
	TOTAL	7275	100,0	7275	100,0

Obiectivele de utilitate publică sunt: amenajarea și modernizarea căilor de circulație, realizarea rețelelor tehnico-edilitare; acestea nu afectează proprietatea asupra terenurilor din zona studiată și nu se impun condiții speciale în acest sens. 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	472	6,5	1378	18,9
2.	Proprietate privată	6803	93,5	5897	81,1
	TOTAL	7275	100,0	7275	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 parcelelor – cu respectarea condi iilor de construibilitate – fiind parte din zonele reziden iale de extindere – pentru 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 toat 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. Construc iile i amenaj rile propuse se vor realiza pe baz de proiecte autorizate de organele competente, în conformitate cu avizele de specialitate eliberate.

Se va proceda la demararea ac iunii pentru trecerea în domeniul public al administra iei locale, a terenurilor aferente realiz rii circula iilor publice.

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.

Întocmit
arh. Bakó Lóránt

MEMORIU JUSTIFICATIV

echipare edilitar

1. DATE DE RECUNOA TERE A DOCUMENTA IEI

- denumirea obiectivului: PUD – SA Construire case de locuit
- amplasamentul : Jude ul Mure , mun.Tg.Mures, strada M rului f. nr.
- beneficiar: Chertes Zoltan, Moldovan Sabin
- elaborator, proiectant: B.I.A. arh. Bakó Lóránt, Tg. Mure
- colaborator, (subproiectant): SC Trilog Comserv SRL Tg. Mure
- data elabor rii: 08. 2010

2. OBIECTUL LUCR RII

La adresa de mai sus se afl imobilele eviden iate în C.F. nr. 121203 Tg.Mure , cu nr. cad. 1209/13/3, respectiv în C.F. nr. 128616 Tg.Mure , cu nr. cad. 1209/4 Imobilele, cu suprafa a de 978 mp, respectiv 1327 mp, sunt în proprietatea beneficiarilor.

Pe acestea se dore te construirea a câte unei case de locuit individuale, cu dou niveluri i garaj alipit, în regim de construire izolat.

Prezentul PUD s-a întocmit conform reglement rii MLPAT GM 009-2000.

3. ÎNCADRAREA ÎN ZON

Obiectivul este situat în intravilanul mun.Tg.Mures, cartierul Unirii, strada M rului – zon de extindere a func iunii de locuit

4. SITUA IA EXISTENT A ECHIP RII EDILITARE

În vecin tatea amplasamentului nu exist re ea de alimentare cu ap , re ea de canalizare, si de alimentare cu gaze naturale.

În vecin tatea amplasamentului este în curs de realizare o re ea electric de alimentare de joas tensiune. Zona studiat este traversat de dou linii electrice, de medie i de înalt tensiune.

5. REGLEMENT RI DIN PUNCT DE VEDERE HIDROEDILITAR

5.1. Clasa de importan hidrotehnic incintei stabilit conform STAS 4273-83 este a IV-a.

5.2. Alimentarea cu ap potabil

Alimentarea cu ap pentru construc iile propuse se va face din prelungirea rețelei orasene ti, cu racord de pe strada M rului i strada lateral de acces.

5.3. Canalizarea

Canalizarea menajer

Apele uzate menajere se vor racorda la reseaua de canalizare în prelungire de pe strada M rului i strada lateral de acces.

Canalizarea pluvial

Apele pluviale se vor colecta i se vor epuiza în rigolele existente i prev zute pe strada M rului i pe strada lateral de acces.

5.4. Alimentarea cu c ldur

Imobilele se vor racorda la reseaua de gaz stradal ce se va realiza.

Alimentarea cu c ldur i prepararea apei calde se va realiza în sistem local, cu centrale termice proprii fuc ionînd cu combustibil gazos sau solid.

Pentru reducerea pierderilor de c ldur ale cl dirilor rezistentă la transfer termic a pere ilor va fi de minim 1,5 mp C / W.

5.5. Alimentarea cu energie electric

Alimentarea cu energie electric se va realiza prin bran ament la re eaua stradal .

6. CONCLUZII

6.1. Consecin ele realiz rii obiectivului propus

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

6.2. M suri ce decurg în continuarea PUD-ului

Pentru realizarea obiectivului, din punct de vedere edilitar este necesar ob inerea avizelor de in torilor de re ele în zon , precum si aviz mediu in faza de proiect tehnic de elaborare a proiectelor.

6.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solu iei

Propunerile pentru dot rile edilitare, elaborate cu respectarea tuturor prevederilor legale în materie i în spiritul acestora, se consider c vor satisface necesit ile de acest fel al obiectivului propus.

Întocmit,
ing. Balogh Ferenc