

PAGINA DE TITLU

**P.U.D.
EXTINDERE
CAS DE LOCUIT**

str. Dimitrie Cantemir nr. 16

Tg.Mure

faza de proiectare:	P.U.D.
data elaborarii:	02.2012.
beneficiar:	Móréh Ákos Móréh Lehel
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
- 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. – Sistemizare verticală - secțiuni prin teren

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației :

Denumirea proiectului:	P.U.D. Extindere casă de locuit
Amplasament	Tg.Mure str. Dimitrie Cantemir nr. 16
Beneficiar:	Móréh Ákos Móréh Lehel
Proiectant general:	B.I.A. Bakó Lóránt Tg.Mure , strada Frunzei nr. 5
Proiect nr.:	05/2012
Data elaborării:	02.2012.

Obiectul lucrării

reprezintă stabilirea condițiilor pentru extinderea unei case de locuit existente, cu trei apartamente, pe parcela de înțeles de beneficiar în cota parte de 1/3 din întreg, respectiv precizarea reglementărilor urbanistice referitoare la zona studiată, în condițiile impuse de planurile urbanistice existente, fața de care se prevede derogări prin prezenta documentație.

Prin tema-program se solicită precizarea acestor reglementări, a condițiilor de amplasare și realizare a extinderii, cu referire la parcela beneficiarului și parcelele adiacente, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 2047/21.12.2011.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Tg.Mureș, zona UMF-Cornești, pe strada Dimitrie Cantemir, în porțiunea de jos (vest), în apropierea intersecției cu str. gen. Ion Dumitrache, o zonă edificată cu case de locuit dar și cu unele terenuri libere. Strada Dimitrie Cantemir este o stradă aproape perpendiculară pe curbele de nivel, care asigură o legătură către partea de sus a străzii P. Durii.

Este o zonă apropiată de zona centrală, de interes mare, fiind adiacentă zonei spitalelor și a dotărilor pentru sănătate, constituită din parcele individuale de dimensiuni medii, cu caracter rezidențial de confort ridicat, edificat pe baza unor lotizări prealabile. Zona prezintă denivelări

semnificative – pant general spre nord-nord-vest – dar este încă
construibil .

Pentru amplasamentul studiat s-au efectuat măsurători topografice și s-a
întocmit un studiu geotehnic. Măsurătorile topografice cuprind parcela
studiat până la strada Dimitrie Cantemir, pentru înălțimea careia a fost
expropriat o suprafață de teren din parcela menționat .

În Planul Urbanistic General al municipiului zona înconjurătoare se
încadrează ca subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M,
P+1, situate pe versanți slab construiți (LV2).

Reglementările din P.U.G. au fost completate și modificate prin Planul
Urbanistic Zonal Cornești, prin care zona studiată a fost încadrat în UTR
LLVz: subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor
lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de
construibilitate.

Prin toate aceste documentații sunt stabilite reglementări urbanistice
care prevăd măsuri adecvate realizării caselor de locuit precum și extinderii
celor existente.

3. Situația existentă

Zona studiată se află deci în intravilanul orașului Tg.Mureș, în partea de
nord-est, fiind o zonă apropiată de zona centrală, adiacentă zonei clinicilor,
între aceasta și zona de locuit Platoul Cornești, cu construcții de locuințe
existente. Terenul studiat este amplasat în vecinătatea străzii Dimitrie
Cantemir, spre sud de aceasta, între străzile și parcela studiată existând o
suprafață de teren expropriat în vederea înălțării și amenajării străzii, lucrare
neefectuată până la ora actuală. În zona studiată s-a cuprins și porțiunea
menționată, pentru care însă nu se fac propuneri de reglementare prin
prezenta documentație, acesta necesitând un studiu de specialitate
cuprinzând întreaga stradă .

Calea principală de acces este strada Dimitrie Cantemir, care urcă în
sus spre strada Pădurii, constituind o legătură secundară între ansamblul
rezidențial Cornești, străzile Mihai Viteazu și Gheorghe Marinescu, respectiv
zona centrală a municipiului. Aceasta este o stradă cu circulație redusă, mai
ales iarna, 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 municipiu. Marea parte a construcțiilor existente sunt
locuințe individuale sau colective mici, de dimensiuni moderate, cu construcții
anexe (de garaje) amplasate separat, pe parcele cu suprafețe medii (în
general sub 1000 mp), situându-se pe versantul cu expunere nord-vestică .

Parcela studiată are o suprafață totală de 1277 mp, având o formă
trapezoidală, cu o extensie de suprafață redusă către vest și cu un front către

strad de aproape 46 m. Parcela este evidențiat în C.F. nr. 124241 Tg.Mureș, cu nr. top. 2627/3/1/1/1, având trei proprietari în cota de 1/3 parte din întreg fiecare, conform proprietății celor trei apartamente din construcția existentă pe teren. Clădirea existentă, amplasată în zona mediană a terenului actual, este în regim de înălțime demisol, parter și etaj, cu câte un apartament pe fiecare nivel, apartamentul III, situat la ultimul nivel, aparținând beneficiarului. Apartamentele I și II, situate la nivelurile inferioare, au acces asigurat direct din curte. Porțiunea de teren neconstruit se prezintă ca grădina. Pe teren, între casa de locuit existentă și limita de proprietate spre sud mai există o construcție anexă, neevidențiată, dar realizată înainte de 1990, în stare de uzură avansată. Casa de locuit existentă este realizată pe structură durabilă – pereți și porțiunile din zidărie pe fundații din beton, planșee din beton armat și acoperiș ardat din lemn. Finisajele sunt cele uzuale, casa fiind în stare bună -mediocră. Accesul din stradă se realizează printr-o platformă de circulație (drum propriu) situat pe latura vestică a terenului.

În privința proprietății, parcela studiată este în proprietatea privată a persoanelor fizice, iar suprafața de teren dintre parcelă și stradă este în proprietatea statului.

Condițiile de acces și rețelele 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, rețelele de distribuție a gazelor naturale, rețeaua 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 extinderi la casa de locuit etajată, pe locul ocupat de construcția anexă ce se propune a fi desființată, 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 distanțele de amplasare față de limitele de proprietate.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat prezintă denivelări semnificative, cu o pantă generală medie de cca. 20-25%, neuniformă, cu o diferență maximă de nivel de cca. 13 m între stradă și limita poaterioară a parcelei. În zona casei existente și cea propusă pentru extindere, diferențele de nivel sunt mai reduse, fiind o porțiune potrivită pentru amplasament și în privința accesului. 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 realizarea unei extinderi la casa de locuit existentă, la cererea beneficiarului, de comun acord cu toți proprietarii. Dimensiunile parcelei – suprafață, lățime, lungime – fac posibilă realizarea extinderii, cu modificarea reglementărilor valabile din documentațiile de urbanism aprobate, referitor la amplasarea construcțiilor.

Pe parcela de înțeles de beneficiar în cota de 1/3 parte din întreg, se dorește construirea unei extinderi în regim de înălțime de parter/demisol și mansardă, amplasat spre limita de proprietate către sud, pe locul construcției anexă ce se propune a fi desființată, în legătură cu apartamentul III – din proprietatea beneficiarului – la nivelul mansardei propuse. Extinderea va putea funcționa și ca un apartament separat, cu acces din curte, comun cu apartamentul III. Aceasta urmează să cuprindă o unitate de locuit cu living, bucătărie, 2-3 camere cu băi și alte dependințe necesare, desfășurate pe două niveluri, inclusiv un loc de parcare acoperit sau garare pentru un autoturism, construcția adaptându-se la condițiile geomorfologice.

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

Construcțiile pe parcela studiată vor rămâne deci în **regim izolat**, cu distanțele existente față de limitele de proprietate, sau stabilite prin prezenta documentație, la 1,00 m față de limita posterioară, spre sud, cu acordul proprietarului imobilului învecinat și cu respectarea prevederilor Codului Civil, respectiv la distanțe de minim jumătatea din înălțimea la cornișă a construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale. Se vor respecta distanțele care permit staționarea-manevrarea autovehiculelor în interiorul parcelei; locurile de parcare-garare acoperite se vor amplasa la o distanță de minim 5,00 m de la stradă, pentru a permite oprirea și în fața garajului fără ocuparea domeniului public.

Accesul carosabil și pietonal se vor asigura din stradă, prin platformele existente.

Regimul de înălțime maxim pentru construcțiile principale se stabilește la parter și etaj, adică maxim 7,00 m înălțime medie la cornișă, de la suprafața terenului. Pentru construcțiile anexă se va respecta regimul de înălțime pe un singur nivel – maxim 2,40 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, împrejmuirile și toate amenajările exterioare vor urmări același nivel de exigențe ca și construcțiile principale.

Suprafele 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, aceasta având rol de stabilizare a terenului. Plantațiile vor avea și o funcție de protecție împotriva condițiilor atmosferice nefavorabile.

Se vor evita lucrările masive de sistematizare verticală, mai ales încărcarea suplimentară a terenului, acestea efectuându-se după necesitate 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 vor avea asigurate utilitățile necesare fie prin branamente existente, fie prin branamente noi la rețelele tehnico-edilitare din zonă (alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, respectiv alimentare cu apă și canalizare – menajeră și pluvială), fiind posibile și soluții individuale (alimentare cu combustibil solid sau alte soluții neconvenționale, eficiente energetic), dar cu respectarea tuturor prevederilor legale. Condițiile de echipare edilitară sunt prezentate în memoriul de specialitate.

Procentul de ocupare maxim va fi de 25%, inclusiv construcțiile anex.

Coeficientul de utilizare maxim va fi de 0,5, rezultat din însumarea suprafețelor tuturor nivelurilor supraterane.

Bilanul teritorial al utilizărilor terenului studiat arată în felul următor:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	<i>Zona de locuit</i>	1277	100,0	1277	100,0
2.	...din care construcții (maxim)	190	14,9	319	(25,0%)
3.	Platforme de circulație	-	-	206	16,1
4.	Grădini, spații verzi	-	-	752	58,9
5.	Curte, grădini	1087	85,1	-	-
	TOTAL	1277	100,0	1277	100,0

Obiective de utilitate publică nu afectează terenul studiat și nu se impun condiții speciale în acest sens. Lucrările care afectează domeniul public – modernizare strădă, realizarea de parcaje și amenajarea de spații verzi, rețele tehnico-edilitare – se vor realiza prin documentații specifice.

Bilanul teritorial al proprietăților în zona studiată se prezintă astfel:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public	-	-	-	-
2.	Domeniu privat	-	-	-	-
2.	Proprietate privată	1277	100,0	1277	100,0
	TOTAL	1277	100,0	1277	100,0

5. Concluzii

Adoptarea prevederilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va permite edificarea parcelei studiate conform dolean ei beneficiarilor, cu acordul proprietarilor imobilului vecin, afectat de derogarea solicitat (privind distanțele de amplasare) – cu respectarea celorlalte condiții de constructibilitate prevăzute prin documentațiile urbanistice aprobate, păstrându-se densitatea redusă a construcțiilor – parcela fiind parte din zonele rezidențiale – locuințe individuale și colective mici – ale municipiului Târgu Mureș.

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.

Se va acorda atenția cuvenită amenajării spațiului public și corelarea documentațiilor referitoare la obiectivele de utilitate publică, 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