

PAGINA DE TITLU

**P.U.D. – S.A.
CONSTRUIRE CAS DE LOCUIT**

str. Eden f. nr.

Tg.Mure

faza de proiectare:	P.U.D.
data elaborării:	06.2013.
beneficiar:	Chebu Ioan Chebu Olivia-Angela
proiectant:	sc ARX srl arh. Bakó Lóránt

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Memoriu justificativ
 1. – Introducere
 - Date de recunoașterea documentației
 - Obiectul lucrării
 2. – Încadrarea în zonă
 3. – Situația existentă
 4. – Reglementări
 5. – Concluzii

Material fotografic

B. PIESE DESENATE

- U/1a. – Încadrare în zonă – PUZ Unirii
- U/1b. – Încadrare în zonă
- 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 și garaj utilități și împrejurimi
Amplasament	Tg.Mure str. Eden f. nr.
Beneficiar:	Chebu Ioan Chebu Olivia-Angela
Proiectant:	sc ARX srl / arh. Bakó Lóránt
Proiect nr.:	08/2013
Data elaborării:	06.2013.

Obiectul lucrării

reprezintă stabilirea condițiilor pentru amplasarea unei construcții de locuință individuală, cu garaj, împrejurimi și racordare la utilități, pe parcela de înțeles 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 cere precizarea acestor reglementări, a condițiilor de amplasare și realizarea lucrărilor solicitate, cu studierea zonei adiacente, delimitată în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 311/04.03.2013.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentația deja elaborată :

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Tg.Mureș, zona cartierului Unirii, situat între străzile Eden, Remetea și Gurghiului/Cotitura de Jos, la capătul unei căi de acces noi, nenominalizate, bifurcată din strada Eden, o zonă de extindere, în curs de edificare, cu terenuri libere.

Este o zonă periferică, apropiată de limita teritoriului administrativ al comunei Sâncraiu de Mureș, constituit din parcele individuale de variate dimensiuni, cu un cadru natural favorabil construirii de locuințe, cu terenuri fertile și denivelări semnificative.

Pentru amplasamentul studiat s-au efectuat măsurători topografice și s-a întocmit un studiu geotehnic. Măsurătorile topografice cuprind vecinătățile drumului de acces – o parcelă destinată acestei funcțiuni, în proprietate privată

– până la accesul din strada Eden. Pentru câteva din terenurile situate în zona străzii Eden și în jurul parcelei studiate au fost întocmite – și aprobate – planuri urbanistice de detaliu. Situația zonelor studiate prin aceste planuri urbanistice aprobate se prezintă în planul anexat.

În Planul Urbanistic General al municipiului zona înconjurătoare se încadrează ca și subzonă funcțională legată de transportul feroviar (TF), ca zonă de extindere cu interdicție temporară de construire. Aceste reglementări din P.U.G. au fost completate și modificate prin Planul Urbanistic Zonal Cartierul Unirii, conform căruia terenul se încadrează în UTR CC1z. ca zonă centrelor de cartier din zonele de extindere, cu funcționalitate variată ca atare, situația însă neîndeplinită în stadiul actual, până la ora actuală tinzând către o monofuncționalitate legată de locuire – se conturează mai degrabă o subzonă a locuințelor individuale și colective mici, cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire individual.

Dintre planurile urbanistice zonale sau de detaliu aprobate pentru din parcelele din zonă amintim P.U.D. Casa Rad, anexat la HCL nr. 114/2012 – parcela „opus ”, adiacentă căii de acces către nord-est – respectiv P.U.D. Linca Murginean, anexat la HCL 332/2007, parcele situate către sud-est (înspre strada Eden).

Prin toate aceste documentații sunt stabilite reglementări urbanistice care prevăd măsuri adecvate realizării infrastructurii corespunzătoare (străzile și rețelele tehnico-edilitare), a caselor de locuit și a implicității 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 zona străzii Eden, între aceasta și strada Cotitura de Jos, la nord de capătul străzii Remetea. Parcela studiată este situată la capătul înfundat al unei parcele destinate căii de acces dinspre strada Eden, adiacentă acesteia.

Calea principală de acces este deci strada Eden, cu o legătură apropiată spre strada Remetea, respectiv drumul de acces nenominalizat încadrat, o parcelă în proprietate privată. Aceasta începe să capete importanță datorită noilor construcții realizate și în curs de realizare de-a lungul și sub capătul străzii Eden.

Datorită acestei situații este deci vorba de o zonă în curs de constituire din punct de vedere urbanistic, fără o tramă stradală dezvoltată, cu rețele de utilități puțin dezvoltate, 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 în lîme parter și mansard , construcții noi, amplasate pe parcele cu suprafețe relativ mari – în jur de 1000 mp și peste, uneori divizate în parcele mai reduse (500-600 mp), dar încă potrivite pentru realizarea locuințelor individuale în regim de construire izolat. Densitatea construcțiilor fiind relativ redusă , procentul de ocupare și coeficientul de utilizarea a terenurilor în ansamblu se încadrează în limitele prevăzute de documentațiile urbanistice, acest fapt conferind zonei un caracter mai degajat, potrivit cadrului dat.

Parcela studiată se compune din unificarea a două parcele distincte, dar aparținând aceluiași proprietar, însumând suprafața de 829 mp. Cele două parcele sunt evidențiate în C.F. nr. 130814 Tg.Mureș , cu nr. cad. 4498 (nr. top. 5176/2/1/2/2/2/5/3 și 5176/2/2/2/1/2/5/3), având suprafața totală de 747 mp, respectiv, ambele în proprietatea beneficiarilor. Parcela unificată este de formă aproape dreptunghiulară (cu o suprafață „lipsă” aferentă cu o cale de acces) cu frontul la stradă de aproape 12 m, latura scurtă (adâncimea) în jur de 21-22 m și lungimea de cca. 38 m. În această privință se înscrie în condițiile de constructibilitate impuse prin planurile urbanistice aprobate. Parcela este neconstruită , în folosință agricolă .

Prin tema de proiectare a beneficiarilor fiind solicitată construirea a unei case de locuit, a unui garaj independent, respectiv a împrejmuirilor și a racordurilor la rețelele de utilități, 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 și adiacente sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice. Drumul de acces – parcela de legătură dinspre strada Eden – este tot în proprietatea privată a unor persoane fizice, fiind evidențiat în C.F. nr. 127423 Tg.Mureș , cu nr. cad. 3369 și având suprafața de 1400 mp. Parcela are notat drept de servitute de trecere în favoarea parcelelor de inute de beneficiarii actuali ai lucrării.

În zona înconjurătoare este în constituire, dar nu este definitivată încă o rețea de circulație. Strada Remetea și strada Eden sunt arterele principale de circulație, prima modernizată . Calea de acces existentă asigură accesul la parcelele constructibile dar necesită lucrări de amenajare și modernizare, ca și rețelele tehnico-edilitare.

În apropierea străzii Remetea există prelungiri ale rețelelor de alimentare cu apă , canalizare, rețelele de distribuție a gazelor naturale, rețea de alimentare cu energie electrică , dar numai pentru asigurarea locală a utilităților. În zona studiată nu există încă rețele tehnico-edilitare definitive care să asigure utilitățile necesare funcționării, cea mai apropiată fiind o linie electrică aeriană de joasă tensiune, montată recent. Situația echipării edilitare este prezentată în memoriul de specialitate, după cum reiese și din avizele obținute de la administratorii rețelelor.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat prezintă denivelări neesențiale. Pentru realizarea obiectivului dorit s-a efectuat un studiu geotehnic, a cărui concluzie – condiții de amplasare și de fundare a construcțiilor, nivelul apelor freactice – 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 folosință 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 parcela de intrare de beneficiari se dorește construirea unei case de locuit de dimensiuni medii și a unui garaj – aria construită însumată de cca. 110 mp – corpul principal în regim de construire izolat, regim de înălțime parter și mansardă. Se dorește de asemenea realizarea unei împrejurări și racordarea la rețelele de utilități din zonă. Construcția propusă se dorește să fie amplasată în porțiunea de teren mediană, apropiată de zona de acces a parcelei. Amplasamentul casei va respecta distanțele de amplasare prevăzute în planurile urbanistice, ca și prevederile Codului civil.

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

În privința proprietății asupra terenurilor situația actuală nu va fi modificată, dar se are în vedere pstrarea liberă, neîngrădită, pentru platforma de întoarcere a vehiculelor, a unei suprafețe de 37,5 mp din parcela studiată, adiacentă parcelei cii de acces – așa cum se prezintă în planurile U/3 și U/5.

Construcțiile noi pe parcela studiată 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 drumul de acces, de limite de construibilitate de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale. Către limita posterioară se va respecta distanța minimă de 5,00 m. Retragerile față de limitele de proprietate vor permite oprirea și staționarea vehiculelor în interiorul parcelei. Distanța dintre două construcții (principale) de pe aceeași parcelă va fi de cel puțin jumătate din înălțimea 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 lățime. Prin respectarea aliniamentului propus spre stradă este posibil amenajarea unor suprafețe carosabile de manevră pentru staționarea vehiculelor în fața accesului în incintă, în afara carosabilului. 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 și mansardă sau etaj, adică maxim 8,00 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 în care 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, împreună cu 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, 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, înspre strada Eden.

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. Potrivit certificatului de urbanism eliberat pentru întocmirea P.U.D. beneficiarii își vor asuma cheltuielile legate de extinderea rețelelor tehnico-edilitare pentru asigurarea utilităților, ca și a accesului propriu și al autospecialelor din subordinea Inspectoratului pentru Situații de Urgență (salvare, pompieri).

Procentul de ocupare maxim prevăzut în P.U.Z. Unirii este de 80%, dar pentru locuințe individuale se recomandă înscrierea în limita de 40%, inclusiv construcțiile anexă.

Coeficientul de utilizare maxim prevăzut în P.U.Z. Unirii este de 2,0, pentru un regim de înălțime de P+3,4, dar pentru locuințe individuale se recomandă un coeficient de 0,8, rezultat din însumarea tuturor nivelurilor supraterane, pentru regimul de înălțime de maxim P+1.

Bilanul teritorial al utilizărilor terenului studiat arată în felul următor:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă de locuit	-	-	791	80,3
2.	...din care construcții, (maxim)	-	-	(316)	(40%)
3.	curte, grădini (minim)	-	-	(475)	(60%)
4.	Platforme de circulație	156	15,8	194	19,7
5.	Teren neamenajat, teren agricol	829	84,2	-	-
	TOTAL	985	100,0	985	100,0

Obiective de utilitate publică sunt: amenajarea și modernizarea căilor de circulație, realizarea rețelelor tehnico-edilitare. Lucrările de interes public pot fi realizate prin grija locuitorilor, beneficiarii direcți ai acestora.

Bilanul teritorial al proprietăților în zona studiată se prezintă astfel:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public	-	-	-	-
2.	Proprietate privată	985	100,0	985	100,0
	TOTAL	985	100,0	985	100,0

5. Concluzii

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va introduce terenul studiat în circuitul folosinței urbane, permițând edificarea parcelelor – cu respectarea condițiilor de constructibilitate – fiind parte din zonele rezidențiale de extindere 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 în parte. Construcțiile și amenajările propuse se vor realiza pe bază de proiecte autorizate de organele competente, în conformitate cu avizele de specialitate eliberate. Se va acorda atenția cuvenită realizării rețelelor de utilități.

Întocmit
arh. Bakó Lóránt