

PAGINA DE TITLU

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

str. Mărului f. nr.

Tg.Mureș

faza de proiectare: P.U.D.

data elaborării: 05.2016. - 04.2017

beneficiar: Zsigmond Levente
Zsigmond László

șef proiect: arh. Heim Vasile



proiectant: arh. Keresztes Géza



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

- U1. – Plan de încadrare
- U2. – Situația existentă
- U3. – Reglementări urbanistice
- U4. – Reglementări edilitare
- U5. – 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 a trei case de locuit
Amplasament	Tg. Mureș str. Mărului f. nr.
Beneficiar:	Zsigmond Levente Zsigmond László
Șef proiect:	arh. Heim Vasile
Proiectant:	arh. Keresztes Géza
Proiect nr.:	239/2017
Data elaborării:	05.2006-04.2017

Obiectul lucrării

Reprezintă stabilirea condițiilor pentru amplasarea a trei construcții de locuințe individuale, pe parcelele deținute 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 deținută 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 fără denivelări 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 Guță, anexă la HCL 54/2008 și P.U.D. studiu de amplasament construire case de locuit pr.nr.40.1/2009 -2011 aprobat cu HCL nr.

Prin toate aceste documentații sunt stabilite reglementări urbanistice care prevăd măsuri 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 Mărului (Pomilor) care face legătura dintre acestea. Una din parcele pentru care se întocmește studiu de amplasament are suprafață de 1501,0mp și este în proprietatea lui Zsigmond Levente care este de acord să cedeze pentru cel de al doilea lot , proprietar fiind Zsigmond Laszlo (unchi) o fâșie de 0,83m pentru asigurarea frontului la stradă, de 14,00m.

În aceste condiții urmează refacerea celor două CF-uri, mai ales datorită faptului că primul lot urmează a se dezmembra în două parcele, una pentru beneficiarul actual Zsigmond Levente și una pentru frate sau pentru vânzare, în final lotul de 1501,0mp va fi doar 821,0mp-Lotul 1A, proprietar Zsigmond Levente și 646,0mp-Lotul 1B, proprietar deocamdată tot Zsigmond Levente; iar lotul 2 va fi de 576,0mp proprietar Zsigmond László.

Loturile sus menționate sunt în prelungirea străzii Mărului în vecinătate directă cu P.U.D. studiu de amplasament construire case de locuit beneficiar fiind Chertes Zoltan și Moldovan Sabin conform P.U.D. din proiect nr. 40.1/2009

Calea principală de acces este deci strada Mărului (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 - 1500mp 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 utilizarea 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, chiar de 1501 mp, de formă dreptunghiulară cu latura scurtă în jur de 20,10 m, 15,74 m respectiv 14,00 m. În această privință se înscriu în condițiile de constructivitate 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 la ora actuală sunt evidențiate în C.F. nr. 137132 și 137133 Tg.Mureș, cu nr. Cad. 137132 și 137133, cu suprafața de 1467 și 34 mp, respectiv în C.F. nr. 133119 Tg.Mureș, cu nr. cad. 133119, cu suprafața de 542,0 mp. Ambele sunt accesibile de pe strada Mărului.

În urma dezmembrării/comasării terenurilor sus menționate, finalizate în ianuarie 2017, se rezultă ca terenurile aparținând beneficiarilor lucrării sunt evidențiate în C.F. cu următoarele indici:

- Lot 1A – cu suprafață 821mp, cu deschidere la stradă 20,10m, nr.CF și nr. Cad 137702/Tg.Mureș, beneficiar Zsigmond Levente
- Lot 1B – cu suprafață 646mp, cu deschidere la stradă 15,78m, nr.CF și nr. Cad 137703/Tg.Mureș, beneficiar Zsigmond Levente
- Lot 2 - cu suprafață 576mp, cu deschidere la stradă 14,00m, nr.CF și nr. Cad 137470/Tg.Mureș, beneficiar Zsigmond László

Prin tema de proiectare a beneficiarilor fiind solicitată construirea a câte o casă pe fiecare lot, 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, iar calea de acces se menține cu gabaritul existent două trotuare de 1 m și carosabil de 5 m.

În zona înconjurătoare este în constituire, dar nu este definitivată încă o rețea de circulație. Strada Mărului-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.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat prezintă denivelări ne semnificative. 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 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, 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 deținute de beneficiari se dorește construirea unor case de locuit de dimensiuni medii – aria construită de cca. 95, respectiv 120 mp, – în regim de construire izolat, regim de înălțime parter și mansardă sau parter și etaj. 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 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 completată/modificată prin documentații de urbanism ce se vor elabora ulterior.

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

În privința proprietății asupra terenurilor se menține situația existentă nemodificată – așa cum se prezintă în planșa U/5 – respectiv trecerea în domeniul public a corpului de stradă aflată în proprietate privată, evidențiată 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 Mărului. 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.

Accesul carosabil și pietonal se vor asigura direct din strada Mărului drum carosabil, categoria IV, 5,00m lățime cu trotuare de 1,00m. Prin respectarea aliniamentului propus spre stradă este posibilă amenajarea unor suprafețe carosabile de manevră și pentru staționarea vehiculelor în față 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 suprateran, respectiv parter sau demisol și mansardă sau etaj, sau etaj parțial, adică maxim 6,00 m înălțime de la cornișă, de la suprafața terenului amenajat.

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. Împrejmuirile 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, 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 conform avizelor furnizorilor de utilități (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.

Procentul de ocupare maxim va fi de 35%, inclusiv construcțiile anexă, dacă se vor realiza în viitor.

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

Bilanțul teritorial al utilizărilor terenului studiat arată în felul următor:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă de locuit	-	-	2042	92,13
2.	Supraf. constr., maxim propus	-	-	714,70	35,0
3.	Platforme de circulație	174,44	7,87	174,44	7,87
4.	Teren liber, neamenajat	2042,0	92,13	-	-
	TOTAL	2216,44	100,0	2216,44	100,0

Obiectivele de utilitate publică sunt: amenajarea și modernizarea căilor de circulație, existente cu materiale durabile și 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.

Bilanțul teritorial al proprietăților în zona studiată se prezintă astfel:

nr.	Teren aferent ...	existent și propus	
		mp	%
1.	Proprietate privată Cota parte cale de acces	174,44	7,87
2.	Proprietate privată	2042,0	92,13
	TOTAL	2216,44	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 constructivitate – fiind parte din zonele rezidențiale de extindere – pentru 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. 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 și amenajării spațiului public, atât din partea proprietarilor terenurilor adiacente, cât și din partea administrației locale.

