

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

- **Denumirea proiectului:**Plan Urbanistic de Detaliu – Zona de locuinte str.Izvorului
- **Amplasament:**Sf.Gheorghe,str. Izvorului
- **Beneficiar:** Benke Arpad si sotia, Csilip Karoly si sotia, Fazakas Albert
- **Proiectant:** Domahidi Ildiko-B.I.A.
- **Data elaborarii :**aprilie 2015

1.2.Obiectul lucrarii:

Necesitatea intocmirii Planului Urbanistic de Detaliu in cauza a rezultat din urmatoarele considerente:

- Pentru reglementarea zonei de locuinte din str.Izvorului s-a intocmit “PUZ- Locuinte Campul Rufa”- proiect nr.20/2008- elaborator SC Urban”G”, avizat cu HCL nr.96/2012
- Parcelarea cadastrala nu corespunde cu parcelarea PUZ
- Obiectul lucrarii de fata este schimbarea edificabilului pentru o folosire eficienta a celor 3 parcele ale beneficiarilor

- deoarece nu se schimba indici urbanistici si reglementari de baza,s-a optat pentru executarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru parcelele beneficiarilor,optiune enuntata prin Certificatul de Urbanism nr.154 din 24.03.2015,eliberat de Mun.Sf.Gheorghe

1.3.Surse de documentare:

- Documentatia topografica executata de sing.Nagy Istvan – pusa la dispozitie de catre beneficiari
- PUZ – Locuinte Campul Rufa Sf.Gheorghe,elaborat de SC Urban”G” SRL si aprobat cu HCL nr.96/2012

2.Incadrare in zona:

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate:

- Terenul studiat format din 3 parcele cu $S = 3100\text{mp}$,proprietate a beneficiarilor se afla in zona nordica a orasului , reglementat si introdus in intravilan prin „PUZ – Locuinte Campul Rufa
- Planul Urbanistic Zonal – consta in analizarea aprofundata si rezolvarea complexa a problemelor functionale,tehnice si estetice din zona nordica-str.Izvorului a Municipiului Sf.Gheorghe
- Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor preconizate a se realiza in viitorul apropiat,intr-o solutie de ansamblu pentru intrega zona,corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii
 - parcelarea suprafetei in 6 loturi diferite ca marime, pentru constructii de locuinte + anexe gospodaresti
 - organizarea circulatiei carosabile: in prelungirea str. Izvorului-strada de 7m cu 2 benzi de circulatie si trotuare pe ambele parti

- stabilirea unor aliniamente construibile:conform plan reglementat anexat
- stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii:
P+1(+M) pentru locuinte, parter pentru anexe
- realizarea de noi strazi carosabile
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- stabilirea limitelor de extindere a intravilanului existent pentru a fi parcelate pentru construirea de locuinte individuale
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor: POT max. = 35%;
CUT max. = 0,7
- caracteristicile geologice,morfologice si hidrometeorologice ale amplasamentului sunt descrise in studiul geotehnic al PUZ-ului avizat
- Prescriptii si reglementari principale si caracteristice PUZ aprobat
- Concluziile studiilor de fundamentare PUD:
 - Parcelarea din PUZ-ul avizat nu corespunde cu parcelarea cadastrala
 - Cele 3 parcele, obiectul documentatiei de fata, au o adancime mai mare decat restul, dar din punct de vedere al zonei rezervate constructiilor(edificabil) in PUZ au fost tratate identic, fapt care duce atat la indici urbanistici mai mici(POT max. = 32% fata de 35% din PUZ) cat si la folosirea ineficienta a parcelelor
 - Alinierea propusa prin PUZ, paralela cu aliniamentul stradal (neperpendicular pe limitele dintre parcele) la cele 3 parcele studiate, duce la planimetrii ciudate ori la folosire ineficienta a parcelelor(amplasarea constructiilor pe diagonala)

- Reglementarile PUZ – ului avizat raman valabile, doar edificabilul si linia alinierii se doresc schimbate pentru cele 3 parcele studiate

2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

- Studii elaborate pentru parcela studiată:
 - ridicarea topografica a imobilului proprietate a beneficiarilor
 - planul de parcelare cadastrala a celor 3 parcele care nu corespunde cu parcelarea propusa prin PUZ
 - proiectului tehnic al locuintei beneficiarilor Csilip Karoly si sotia Szende

3.Situatia existenta:

Zona studiată se afla in partea sud vestica a PUZ-ului aprobat,cu reglementarile descrise in punctul 2.1.,conform planului de reglementari U-04,extras din PUZ,cu urmatoarele caracteristici:

- parcele accesibile din str.Izvorului,in curs de modernizare
- parcele studiate:

Parcela 1: curti-constructii inscris in CF nr.36450, nr.cad. 36450 cu $S1 = 500\text{mp}$ - proprietar Csilip Karoly si sotia Szende

Parcela 2: curti-constructii inscris in CF nr.37745,nr.cad.37745 cu $S2 = 800\text{mp}$ - proprietar Fazakas Albert

Parcela 3: curti-constructii inscris in CF nr.37746, cu nr.cad. 37746 cu $S3 = 1800\text{mp}$ – proprietar Benke Arpad Attila si sotia Erika

- Suprafata totala studiată = $S1 + S2 + S3 = 3100\text{mp}$
- vecinatati:
 - la nord:str.Izvorului

- la est: drum de exploatare propus spre modernizare prin PUZ si imprejmuire put de apa a orasului
- la sud: curti-constructii in intravilan in proprietatea persoanelor fizice
- la vest: curte libera de constructie, proprietar Molnar Zsolt
- terenul studiat este liber de constructii ,caracterul zonei in curs de formare a unui „oras gradina” cu constructii de locuinte mici P+1(+M),pe loturi independente,diferite ca marime
- destinatia cladirilor:locuinte,anexe gospodaresti
- tipul de proprietate:proprietate privata a beneficiarilor
- concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:
 - terenuri medii pentru fundare,sub nivel de -1.00m
 - nu sunt conditii de alunecare
 - nivel hidrostatic:1,16-1,33m
 - $P_{ef} < P_{conv} = 200\text{KPa}$ la adancimea de 1,10m
 - se propune sistem de fundare direct si continuu pe sub intreaga lungime a zidurilor,sau fundatii izolate sub stalpi
 - adancimea de inghet:-1,10m
 - categoria geotehnica: I,cu risc geotehnic redus
 - accidente de teren: nu este cazul
 - parametrii seismici:zona seismica :D cu $a_g = 0,20g$; $T_c = 1,0s$
 - fond construit:inexistent: proiect tehnic existent pentru parcela 1
 - echipare existenta:imobilele nu au bransamente tehnico edilitare la retelele publice de energie electrica,apa potabila , canalizare si telefonie,existente in partea veche a strazii Izvorului

4.Reglementari: Reglementarile se vor trata conform cadru continut pentru cele 3 parcele, cu accent pe cele schimbate prin lucrarea de fata
amplasarea,edificabil,aliniere

4.1.Tema program formulat de beneficiar prevede construirea unei case de locuit ,cu regim de inaltime P+1(+M) si cladiri anexa parter,care se incadreaza in reglementarile PUZ-ului avizat si in edificabilul si alinierea propusa prin PUD-ul de fata

4.2.Functione,capacitate, suprafete:

- **Parcela P1:** - proprietar Csilip Karoly si sotia Szende
 - functiune: casa de locuit unifamilial in stadiu de proiect DTAC
 - regim de inaltime P+M
 - $S_{\text{teren}} = 500\text{mp}$
 - $S_c = 115\text{mp}$
 - $S_d = 181\text{mp}$
 - $S_{\text{pavat}} : \text{carosabil, pietonal, terase} = 150\text{mp}$
 - $S_{\text{zona verde amenajata}} = 235\text{mp}$
 - $\text{POT} = 23\% \quad \text{CUT} = 0,36$
- **Parcela P2:** - proprietar Fazakas Albert
 - functiune principala: casa de locuit
 - functiune secundara: cladire anexa: garaj, depozit, CT etc.
 - regim de inaltime (conform PUZ): casa: P+1(+M), anexa: P
 - $S_{\text{teren}} = 800\text{mp}$
 - $S_c = 130\text{mp}(\text{casa}) + 70\text{mp}(\text{anexe}) = 200\text{mp}$
 - $S_d = 260\text{mp}(\text{casa}) + 70\text{mp}(\text{anexe}) = 330\text{mp}$
 - $S_{\text{pavat}} : 250\text{mp}$

- S zona verde amenajata = 350mp
 $POT = 25\%$ $CUT = 0,40$
- **Parcela P3:** – proprietar Benke Arpad Attila si sotia Erika
 - functiune principala: casa de locuit
 - functiune secundara: cladire anexa: garaj, depozit, CT etc.
 - regim de inaltime (conform PUZ): casa: P+1(+M), anexa: P
 - S teren = 1800mp din care:
 - S construibil = 510mp
 - S restrictie zona de protectie put = 1290mp
 - $S_c = 150mp(\text{casa}) + 100mp(\text{anexe}) = 250mp$
 - $S_d = 300mp(\text{casa}) + 100mp(\text{anexe}) = 400mp$
 - S pavat : 550mp
 - S zona verde amenajata = 1000mp
 $POT = 15\%$ $CUT = 0,25$

4.3. Amplasare

- Amplasarea constructiilor va tine cont atat de insorirea necesara prin orientarea corecta fata de punctele cardinale de Codul Civil si siguranta in exploatare
- Edificabilul (zona rezervata constructiilor) se va modifica in felul urmator:
 - aliniamentul stradal nefiind perpendicular pe limita dintre proprietati, se propune o alinie in trepte; cele 10m din axul strazii fiind masurat la jumatatea liniei edificabilului paralel cu limita dintre proprietati.
 - Se propune distanta minima de 2m propusi prin PUZ fata de limita de proprietate spre vecini

- Cele 3 case de locuit vor fi amplasate in alinierea frontului stradal, iar cladirile anexa in spate
- Mentionam ca parcela P3 este construibil doar pe o latime de 14m, restul fiind restrictiionat de zona de protectie a puturilor de apa ale orasului. Aici se va amenaja gradina.

4.4. Rezolvarea circulatiei

Racordarea la drumul public si circulatia in incinte se conformeaza cu reglementarile PUZ-ului,si anume:

- parcelele 1,2,3 are acces direct la drumul public:str.Izvorului
- accesul satisface regulile minimale de acces al pompierilor,masinilor de salvare,evacuare a gunoiului etc.
- se vor asigura min 2 locuri de parcare in curte (garaj)

4.5. Principii compositionale,aspect exterior al constructiilor: conform reglementari PUZ

- Imprejmuirea parcelelor spre strada se va executa din materiale traditionale transparente soclu-stalpi beton placat cu piatra,scanduri de lemn de max.1,80m.Gardul dintre parcele va fi de max.2,20m din lemn sau plasa de sarma.

4.6. Dezvoltarea spatiilor verzi

Toate spatiile libere ramase neconstruite vor fi amenajate cu spatii verzi de tip gazon decorativ,flori,plantatii de arbori si arbusti si pomi fructiferi

4.7.Sistematizare verticala

Terenul fiind aproape plat, prin lucrarile minimale de miscare a pamantului inclinatia suprafetelor pavate si zonele verzi din jur se va asigura scurgerea apelor de suprafata in mod continuu,fara acumulari.

4.8.Indici urbanistici propusi

P1	POT = 23%	CUT = 0,36
P2	POT = 25%	CUT = 0,40
P3	POT = 15%	CUT = 0,25

- Mențiune:indicile urbanistici propuse mai sus nu schimba cele stabilite prin PUZ avizat: POT max. = 35% CUT max. = 0,70

4.9.Asigurarea utilitatilor

- Alimentarea cu apa potabila si canalizarea menajera prin racord la sistemul centralizat din str.Izvorului
- Alimentare cu energie electrica :bransament trifazat subteran din rețeaua existenta in str.Izvorului
- Agentul termic va fi asigurat prin centrala termice proprii pe baza de combustibil solid , lichid eventual din surse alternative:solar, geotermic etc.
- Telecomunicatii:racord la rețeaua stradala existente

4.10.Bilant teritorial comparativ

Total zona studiata P1+P2+P3=3100mp

Denumire zona	Suprafata (mp)	
	existent	propus
1.Curti , libere de constructii- intravilan	3100	-
2. Suprafata construita		565
3. Suprafata pavata: carosabil, pietonal, terase		950
4. Suprafate zone verzi amenajate: curte , gradina		1585
Total zonă studiată:	3100	3100

5.Concluzii

5.1. Concluziile principale ale analizei situatiei existente:

- existenta PUZ-ului aprobat cu HCL nr.96/2012, care reglementeaza zona de locuinte din str. Izvorului
- incadrarea celor 3 parcele studiate in PUD in reglementarile principale ale PUZ-ului: functionalitate, indici urbanistici, regim de inaltime etc.
- Prevederile Certificatului de Urbanism nr.154/24.03.2015 eliberat de Mun. Sf. Gheorghe
- disfunctionalitati:
 - parcelarea din PUZ difera de parcelarea cadastrala
 - cele 3 parcele studiate au o adancime mai mare decat restul, dar din punct de vedere al edificabilului au fost tratate identic; consecinta: POT si CUT mai mici decat cele permise prin PUZ si folosirea ineficienta a parcelelor
 - alinierea paralela cu aliniamentul stradal, neperpendicular pe limitele dintre parcele duce la planimetrii si amplasari ciudate

5.2. Reglementarile impuse de PUD -ul de fata:

- se va lua in considerare parcelele cadastrale intabulate in cartile funciare ale beneficiarilor
- alinierea data de frontul stradal va fi in trepte pastrand distanta de 10m din axul strazii (impus prin PUZ) masurat la jumatatea frontului stradal edificabil
- edificabilul (zona rezervata constructiilor) se mareste spre limita de proprietate din spate (sud), distanta minima fiind de 2m de aceasta
- restul reglementarilor PUZ-ului avizat raman valabile
- la P3 edificabilul este restrictionat de zona de protectie a puturilor de apa

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului

Ca elaborator al prezentului PUD consider importanta necesitatii elaborarii acestuia pentru corelarea parcelelor efective a beneficiarilor(cu drept legitim in scris in CF)cu reglementarile PUZ-ului aprobat(care este lege),pentru considerente sus mentionate

Întocmit

arh. Domahidi Ildiko

