

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

- **Denumirea proiectului:** Plan Urbanistic de Detaliu – Zona de locuinte
- **Amplasament:** Sf.Gheorghe, str.Fermei nr.6
- **Beneficiar:** Andrei Mihai- Raul, Andrei Ramona
- **Proiectant:** Domahidi Ildiko-B.I.A.
- **Nr.Proiect:** 13/2024
- **Data elaborarii :** octombrie 2024

1.2.Obiectul lucrarii:

Necesitatea intocmirii Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 367/2018 in cauza a rezultat din urmatoarele considerente:

- terenul studiat este cuprins in Planul Urbanistic Zonal – Zona rezidentiala cu locuinte mici- ZLM u.12- subzona UTR12
- tema de proiectare formulat de beneficiar referitor la demolarea unor constructii deteriorate(C1 si C2) si construirea unei locuinte cu un grad ridicat de izolare termica, hidrofuga si fonica, a condus la necesitatea elaborarii unui PUD, mai ales cu privire la amplasarea noii constructii
- deoarece nu se schimba indici urbanistici si reglementari de baza, s-a optat pentru executarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru

parcelsa beneficiarilor,optiune enuntata prin Certificatul de Urbanism nr.268 din 03.06.2024,eliberat de Mun.Sf.Gheorghe

1.3.Surse de documentare:

- Documentatia topografica – pusa la dispozitie de catre beneficiari
- Studiu geotehnic -primit de la beneficiar
- Extras din PUG aprobat cu HCL 367/2018

2.Incadrare in zona:

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate:

- Prescriptii si reglementari principale si caracteristice PUG aprobat-pentru zona ZLM.u.12- subzona UTR12
 - zona ZLM: predominant rezidentiala cu locuinte mici- P, P+1, P+2 – de tip urban
 - subzona ZLM.u: cu locuinte existente in tesut compact traditional ardelenesc sau traditional pavilionar in care se vor face completari la frontul construit numai cu locuinte de tip urbanistic
 - functiunea dominanta: locuirea
 - functiuni complementare admise: institutii publice si servicii, spatii verzi amenajate , accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje, retele tehnico-edilitare si constructii aferente
 - amplasarea constructiei in interiorul parcelei: conform RGU art.24: distante minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil, distante minime necesare interventiilor in caz de incendiu
 - amplasarea fata de aliniament: conform RGU art.23: la aliniamentul cladirilor existente, retragere permisa cu respectarea coerentei si caracterului frontului stradal

- reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:
 - accese carosabile: conf.RGU art.25: acces obligatoriu la drum public direct sau prin servitute
 - accese pietonale: conf.RGU art.26: acces obligatoriu din drum public sau privat, cu permiterea circulatiei persoanelor cu handicap
- reguli cu privire la racordarea la retelele tehnico-edilitare existente: conf.RGU art.27: racordare obligatorie la retele existente ori realizare de solutii in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectia mediului
- reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:
 - inaltimea constructiilor : conf.RGU art.31: respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei(max.+2 niveluri)
 - procentul de ocupare al terenului: conf.RGU art.15: pentru zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P,P=1, P=2: 35%, pentru zona predominant rezidentiala(locuinte cu dotari aferente): 40%
- reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:
 - parcaje conf.RGU art.33: numai cu posibilitatea realizarii in afara domeniului public, cate un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu
 - spatii verzi: conf.RGU art.34: min.2mp/locuitor
 - imprejmuiri: conf.RGU art.35: cu integrarea in caracterul strazii sau al ansamblului urbanistic

2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

- Studii elaborate pentru parcela studiata:
 - ridicarea topografica a imobilului proprietate a beneficiarilor.
 - studiul geotehnic al parcelei studiate
 - studiu de insorire
 - elaborarea proiectului locuintei, parter in faza precontractuala care se doreste a fi amplasata pe parcela studiata
 - case de locuit vecine documentate prin masuratori si fotografii pentru desfasurare stradala

3.Situatia existenta

Zona studiata se afla in partea de sud a subzonei 12 din PUG-ul aprobat,cu reglementarile descrise in punctul 2.1, cu urmatoarele caracteristici:

- parcela este accesibila din str.Fermei,in curs de modernizare,cu un front de 10,37m la strada, cu o adancime spre nord de cca.44m
- suprafata parcelei proprietarilor cu adresa str.fermei nr.6 este de 462mp,inscrisa in CF nr.42311, nr.cad.42311,cu folosinta curti-constructii(354mp)si arabil(108mp) in intravilan, cu urmatoarele constructii:
 - C1: casa de caramida si lemn, parter, construit in 1986 cu $S_c = S_d = 62\text{mp}$
 - C2: cladire anexa din caramida parter, construit in 1986 cu $S_c = S_d = 36\text{mp}$
 $POT = 21\%$ $CUT = 0,21$
- vecinatati:
 - la nord:curti-constructii, nr.top.351/1/1, 352/1/1/
 - la est:curti-constructii, nr.top 350/2/1, 350/2/2

- la sud:strada Fermei
- la vest:curti-constructii nr.top.351/2/1, 352/2/1
- caracterul zonei tesut compact traditional, parcele inguste si lungi, cu constructii de locuinte mici(P,P+M,P+1) si cladiri anexa,pe loturi independente,casa la front, anexa in spate,cu aspect arhitectural traditional cu interventii „moderniste” pe strada Fermei in curs de modernizare,cu strazi in curs de modernizare
- frontul locuintelor este retras de la aliniament la distante diferite, de la 3 la 10m
- tipul de proprietate:proprietate privata a beneficiarilor Andrei Mihai Raul si sotia Andrei Ramona
- terenul are o panta nesemnificativa, fiind aproape plata
- concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:
 - nu sunt conditii de alunecare
 - $P_{ef} < P_{conv} = 250\text{KPa}$
 - se propune sistem de fundare direct si continuu pe sub intreaga lungime a zidurilor,sau fundatii izolate sub stalpi
 - adancimea de inghet:-1,00m
 - categoria geotehnica: I,cu risc geotehnic redus
 - accidente de teren: nu este cazul
 - parametrii seismici:zona seismica :D cu $a_g = 0,20g$; $T_c = 0,7s$
 - fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda
- Analiza fondului construit existent:
 - **Locuinta C1:**
 - suprafata: $A_c = A_d = 62\text{mp}$

- regim de inaltime: parter
- inaltime streasina, coama: 3m, 5m
- anul construirii: 1986(pare mai vechi)
- structura: cu fundatie minimala din piatra (neizolata) pereti portanti mixte: caramida si lemn(umezite), planseu din lemn, acoperis pe sarpanta de lemn in 3 ape la 35°-stre mediocra
- finisaje traditionale: soclu si pereti tencuiti, tamplarii de lemn cu geamuri simple, invelitoare din tigle ceramice, gard de lemn degradat. Finisajele se afla in stare mediocra
- izolatii: fara hidro si termoizolatie
- volumetrie: planimetrie dreptunghi alungit, tip casa lunga de la tara cu incaperi insiruite acoperit pe contur cu acoperis in 3 ape(tesit spre strada) la 35°, cu un raport plin-gol netraditional
- incalzire: soba cu lemne
- **Anexa C2:**
- suprafata: $A_c = A_d = 36\text{mp}$
- destinatia: magazie lemne, depozit
- regim de inaltime: parter
- inaltime streasina, coama: 3m, 5m(in prelungirea casei C1)
- anul construirii: 1986
- structura: cu fundatie din piatra, pereti portanti: caramida si , planseu din lemn, acoperis pe sarpanta de lemn in 2 ape la 35°-stre mediocra
- finisaje traditionale: in stare degradata
- volumetrie: planimetrie dreptunghi in prelungirea locuintei

- fara utilitati
- echipare existenta:imobilul are bransamente tehnico edilitare la retelele publice din str. Fermei: energie electrica,apa potabila , canalizare, conducta de gaz existent in strada

4.Reglementari

4.1.Tema program formulat de beneficiar prevede construirea unei case de locuit unifamiliala, cu regim de inaltime parter in locul casei si anexei demolate cu urmatoarele caracteristici principale:

- functiune: locuinta unifamiliala
- dimensiuni maxime in plan: 8 x 15m
- regim de inaltime: parter
- h max.streasina/coama: 3,50m/7,50m
- suprafete: Ac max. =150mp Ad max. = 150mp
- structura si materiale: structuri si materiale durabile si traditionale(caramida, beton, beton armat, lemn, piatra, etc. cu hidroizolatie si termoizolatie pentru un confort ridicat cu acoperis sarpanta, materiale de finisaj traditionale cu calitate ridicata, culori naturale, pastelate

4.2.Functiunea,amplasarea

- Casa de locuit cu regim de inaltime parter,cu planimetrie dreptunghi, alungit pe directia nord-sud va cuprinde urmatoarele functiuni: antreu, hol, living cu loc de luat masa, bucatarie, camara, 2 dormitoare, 2 bai, garderoba, spatiu tehnic- spalatorie, terasa acoperita
- Amplasarea casei de locuit constructiilor va tine cont atat de insorirea necesara prin orientarea corecta fata de punctele cardinale,cat si de distantele impuse de Codul Civil si siguranta in exploatare,si anume:

- in aliniera cu casa existenta din vecinatatea vestica(nr.8)
- la cca.8m distanta de aliniamentul stazii Fermei
- la 60cm distanta de limita de proprietate vestica(nr.8)
- la 2m distanta de limita de proprietate estica(nr.4)
- studiul de insorire anexat releva faptul ca amplasarea nu va defavoriza insorirea caselor vecine

4.3. Capacitate,suprafete

- Suprafata terenului = 462mp
- Suprafata construita totala = 150mp
- Suprafata desfasurata totala = 150mp
- Suprafata pavata:carosabil pietonal,terase = 90mp
- Suprafata zone verzi amenajate = 222mp
- Locuri de parcare: 2 buc. in curte

4.4. Rezolvarea circulatiei

Racordarea la drumul public si circulatia in incinta se conformeaza reglementarilor PUG-ului,si anume:

- parcela are acces direct la drumul public:str.Fermei, prin 2 porti mari: poarta mica si mare
- accesul satisface regulile minimale de acces al pompierilor,masinilor de salvare,evacuare a gunoiului etc.
- se vor asigura 2 locuri de parcare in curtea din fata

4.5. Principii compozitionale,aspect exterior al constructiilor

- Constructia parter va fi amplasat pe un teren plat,inaltime soclu minim 50cm pentru eventuale sistematizari verticale cauzate de modernizarea strazii. Soclurile vor fi finisate cu materiale hidrorezistente

- Se folosesc materiale si sisteme constructive durabile traditionale: caramida, lemn, beton, beton armat+ structura metalica, sarpanta de lemn cu invelitoare traditionale , cu finisaje traditionale, culori naturale deschise
- Aspectul exterior al constructiei propuse va armoniza cu cele existente. Prin modernismul elegant si mai ales functional(si economic) se incadreaza in mediul natural si construit din zona
- Imprejmuirea stradala se va executa din materiale traditionale:soclu si stalpi tencuit sau piatra, gard , porti din scanduri de lemn sau inlocuitor de lemn(compozit,etc.) dispuse orizontal sau vertical max 1,80m inaltime.
- Imprejmuirea spre vecini va fi de max. 1,80m inaltime si va armoniza cu imprejmuirile din zona

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.

4.7.Sistematizare verticala

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.Alinierea ,inaltimea constructiilor

- Alinierea: in aliniere cu casa din vecinatatea vestica- cca. 8m de la aliniamentul stradal
- Inaltimea maxima la streasina : 3,50m, la coama: 7,50m

4.9.Indici urbanistici propusi:

POT max. = 33% CUT max. = 0,33 (POT maxim permis = 35%)

4.10. Asigurarea utilitatilor

- Alimentarea cu apa potabila si canalizarea menajera: bransament existent la sistemul centralizat din str.Fermei
- Alimentare cu energie electrica :bransament la reseaua stradala
- Nu exista bransament la reseaua stradala de gaze naturale
- Agentul termic va fi asigurat de CT proprie pe baza de gaz sau si din surse alternative
- Telecomunicatii: racord la reseaua stradala

4.11. Bilant teritorial comparativ

Total zona studiata(parcela beneficiar)=462mp

Denumire zona	Suprafata (mp)		%	
	existent	propus	existent	propus
1. Curti, constructii in intravilan	462	462	100	100
2. Suprafata construita	98	150	21	33
3. Suprafata pavata: circulatii carosabile, pietonale, terase	-50	90	11	19
4. Suprafete verzi	314	222	68	48
Total zonă studiată:	462	462	100	100

5. Concluzii

5.1. Concluziile principale ale analizei situatiei existente:

- existenta PUG-ului aprobat cu HCL nr.367/2018,ZLM.u.12-subzona UTR12, care reglementeaza zona
- incadrarea zonei studiate in subzona UTR12 ,ale carei reglementari in mare parte corespund temei de proiectare formulate de

beneficiar, referitor la construirea unei locuinte pe adresa str. Fermei nr.6,
in locul unor constructii neadecvate locuirii moderne

5.2. Reglementarile impuse de PUD -ul de fata:

- nu se schimba reglementarile de baza ale PUG-ului: functiunea zonei, regim de inaltime, alinierea, indici urbanistici , etc.
- PUD-ul de fata reglementeaza doar amplasarea constructiei in raport cu vecinatati: respectarea distantelor a dimensiunilor pe orizontala si verticala pentru o insorire adecvata

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului

Ca elaborator al prezentului PUD consider importanta necesitatii elaborarii acestuia pentru a demonstra ca locuinta noua proiectata se incadreaza in mediul natural si construit al zonei, sub toate aspectele

Întocmit

arh. Domahidi Ildiko

A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA". The inner part contains the text "Ildiko Șt. DOMAHIDI", "arhitect-urbanist", and "22". A purple ink signature is written over the stamp.

Str. Joszei Attila (asfalt)

40019

42055

Str. Fermei

4570

4206

38652

38653

38478

299

33

44025

2958

SPAN

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. COVASNA
S.A.I - F.G.I.
Nr. 23277 / 11.07.2024

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

№ 23277, 11.07.2024

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL





