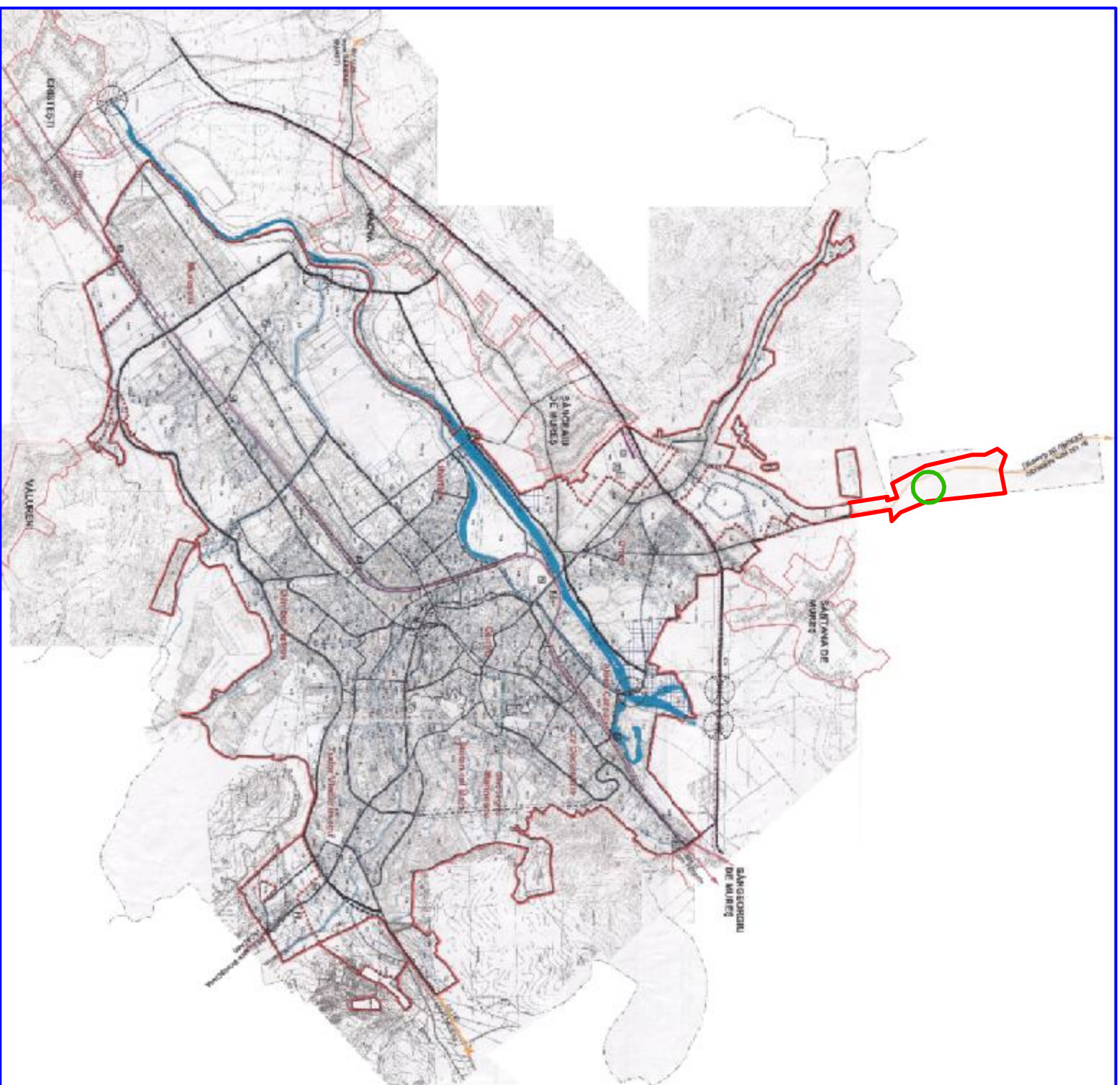


P.U.D.
Casa de locuit, acces, gard
str. Voiniceniilor, fara nr.
Targu Mures



- Legenda
- Limite**
- Limita intravilan
 - Limita zona studziata

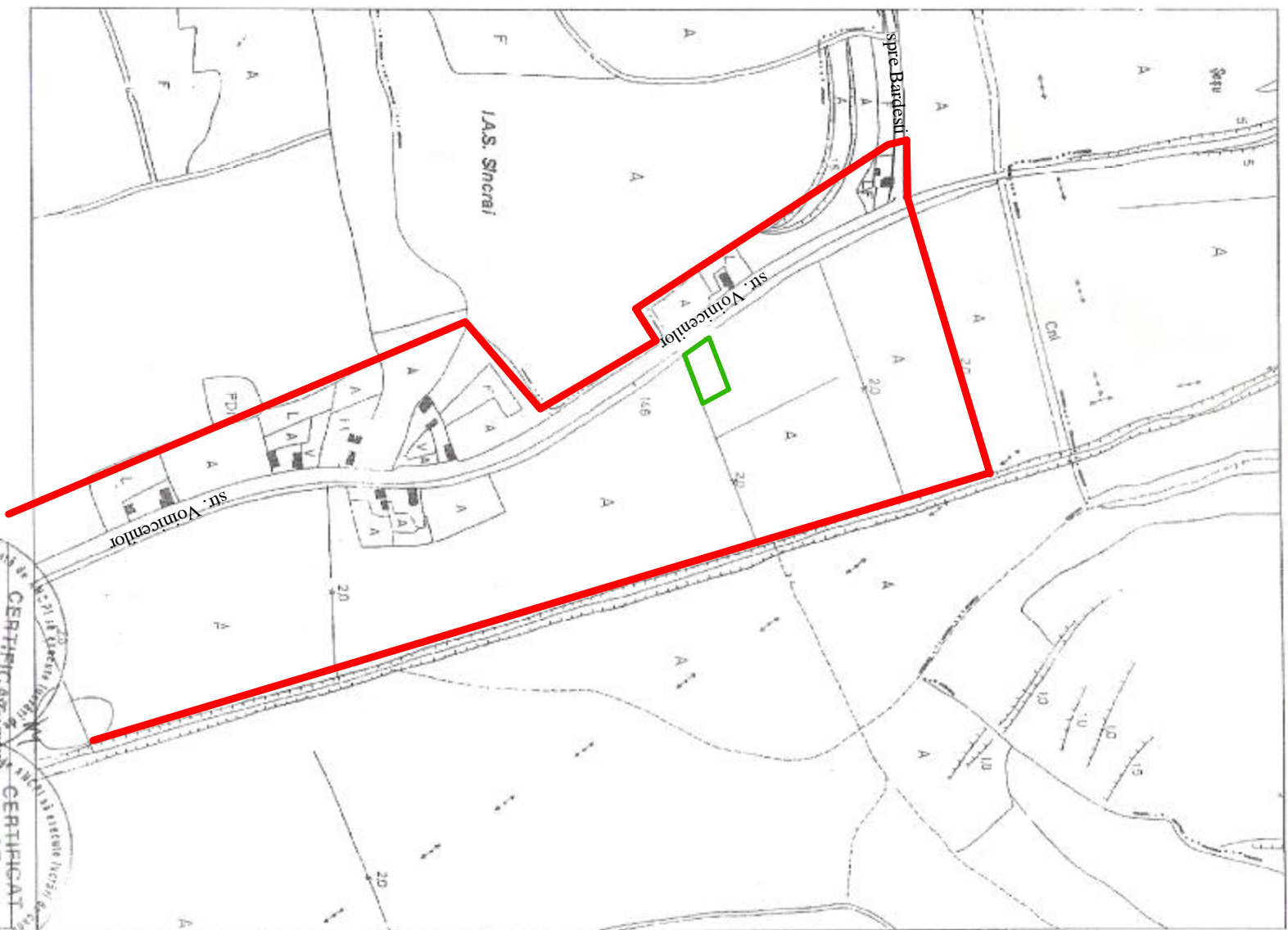
B.I.A. c.a. LÉSZAI ENIKŐ T.N.A. 560			Beneficiar CHIOREAN ALEXANDRU-MARCIAN		Pt. Nr. 73/2011
Tg. Mures, str. Armoniei, nr. 45/1, tel: 0746022493.			Tg. Mures, str. Voiniceniilor, fara nr.		
Elaborator	nume	semnatura	Scara:	Titlul proiectului:	Faza
Sef proiect	arb. Keresztes G.			PUD - CASA DE LOCUIT, ACCES SI GARD	P.U.D.
Proiectat	arb. Keresztes G.		Data:	Titlul plansei:	
Desenat	c.a. Lészai E.		01.2012	PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE	Pl. U. 0.

Plan de încadrare în zonă

Scara 1:5.000

Nomenclatura L.35-50-A-a-3-IV

Localitatea Sântana de Mureș



-Amplasament

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 DE CONSTRUCȚII
 S.C. ARH. KAPIS, R.L.
 Seria RC-B, L. Nr. 0001
 Data: 17/06/2012

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 DE CONSTRUCȚII
 S.C. ARH. KAPIS, R.L.
 Seria B, Nr. 5047
 Data: 17/06/2012

P.U.D.
Casa de locuit, acces, gard
str. Voinicenilor, fara nr.
Targu Mures

- Legenda
- Limite
 - Limita intravilan
 - Limita zona studiata
 - Limite proprietati

B.I.A. c.a. LÉSZAI ENIKŐ T.N.A. 560		Beneficiar CHIOREAN ALEXANDRU-MARCIAN		Pt. Nr. 73/2011
Tg. Mures, str. Armoniei, nr. 45/1, tel: 0746022493.		Tg. Mures, str. Voinicenilor, fara nr.		
Elaborator	nume	semnatura	Scara:	Titlul proiectului:
Sef proiect	ath. Keresztes G.		1 / 5000	PUD - CASE DE LOCUIT, ACCES SI GARD
Proiectat	ath. Keresztes G.		Data:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Desenat	c.a. Lészai E.		01.2012	Pl. U. I.

PLAN DE SITUAȚIE PENTRU OBTINEREA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE

(intravilan)
Scara: 1:500
Sistem de proiecție: STEREO 70

Județul Mureș
Teritoriul adm.: com. Sânțanu de Mureș
Cod SIRUTA 114.462
Adresa imobilului:
com. Sânțanu de Mureș, f. nr. rdm.

Nume și prenume proprietar:
Chiorescu Alexandru-Marcian
Adresa: com. Gornești,
sat. Gornești, nr. 48,
Județul Mureș



Vizier O.C.P.L. Mureș
Sergiu Fedoreci

CERTIFICAT DE DESCRIȘIUNEA ȘI AUTORIZAȚIE DE CONSTRUCȚIE
Seriile RO-B-J, Nr. 0001
Seriile SC: XOV TOP S.R.L.

CERTIFICAT DE DESCRIȘIUNEA ȘI AUTORIZAȚIE DE CONSTRUCȚIE
Seriile G, Nr. 5047
ALEXANDRU GYORGY

P.U.D.
Casa de locuit, acces, gard
str. Voinicenilor, fara nr.
Targu Mures

- Legenda**
- Limite
 - Limita intravilan
 - Limita zona studiata
 - Limite proprietati

B.I.A. c.a. LÉSZAI ENIKŐ T.N.A. 560		Beneficiar CHIOREAN ALEXANDRU-MARCIAN		Pt. Nr. 73/2011
Tg. Mures, str. Armoniei, nr 45/1, tel: 0746022493.		Tg. Mures, str. Voinicenilor, fara nr.		
Elaborator	nume	semnatura	Scara:	Titlul proiectului
Sef proiect	arb. Keresztes G.		1 / 500	PUD - CASA DE LOCUIT, ACCES SI GARD
Proiectat	arb. Keresztes G.		Data:	Titlul planșei
Desenat	c.a. Lészai E.		01.2012	PLAN DE AMPLASAMENT
				Pl. U 2.

P.U.D.

Case de locuit, acces, gard str. Voiniceniilor, fara nr. Targu Mures

Bilant teritorial existent

Zona functionala	Suprafata	Procent
Teren edificat	0	0
Circulatii		
Teren agricol	1.200	100
Total zona studziata	1.200	100

Proprietate privata 1.000 mp

POT = 0 %

CUT = 0,00

Legenda

Limite

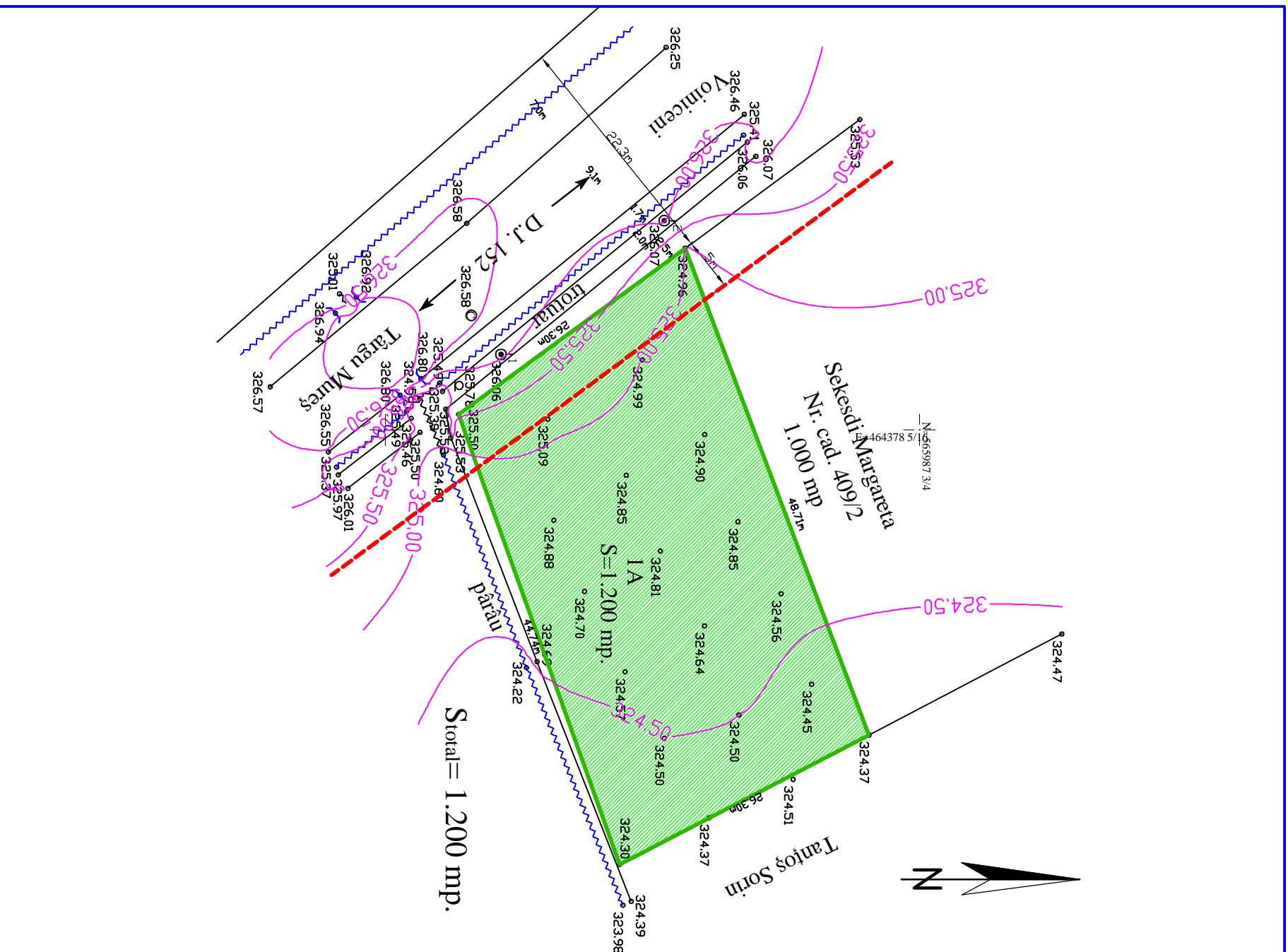
- Limita intravilan
- Limita zona studziata
- Limite proprietati
- - - Aliniament PUZ Unirii

Zonificare

- Zona de locuit
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Teren agricol
- Canal de apa

Prioritati

- Teren edificabil
- Asigurarea teren pentru circulatii
- Asigurarea cu utilitati
- Regimul juridic



B.I.A. c.a. LÉSZAI ENIKŐ T.N.A. 560		Beneficiar CHIOREAN ALEXANDRU-MARCIAN		Pt. Nr. 73/2011
Tg. Mures, str. Armoniei, nr. 45/1, tel. 0746022493.		Tg. Mures, str. Voiniceniilor, fara nr.		
Elaborator	nume	semnatura	Scara:	Titlul proiectului
Sef proiect	arb. Keresztes G.		1 / 500	PUD - CASE DE LOCUIT, ACCES SI GARD
Proiectat	arb. Keresztes G.		Data:	Titlul plansei
Desenat	c.a. Lészai E.		01.2012	SITUATIA EXISTENTA
				Pl. U 3.

P.U.D.

Case de locuit, acces, gard str. Voiniceniilor, fara nr. Targu Mures

Bilant territorial proiectat

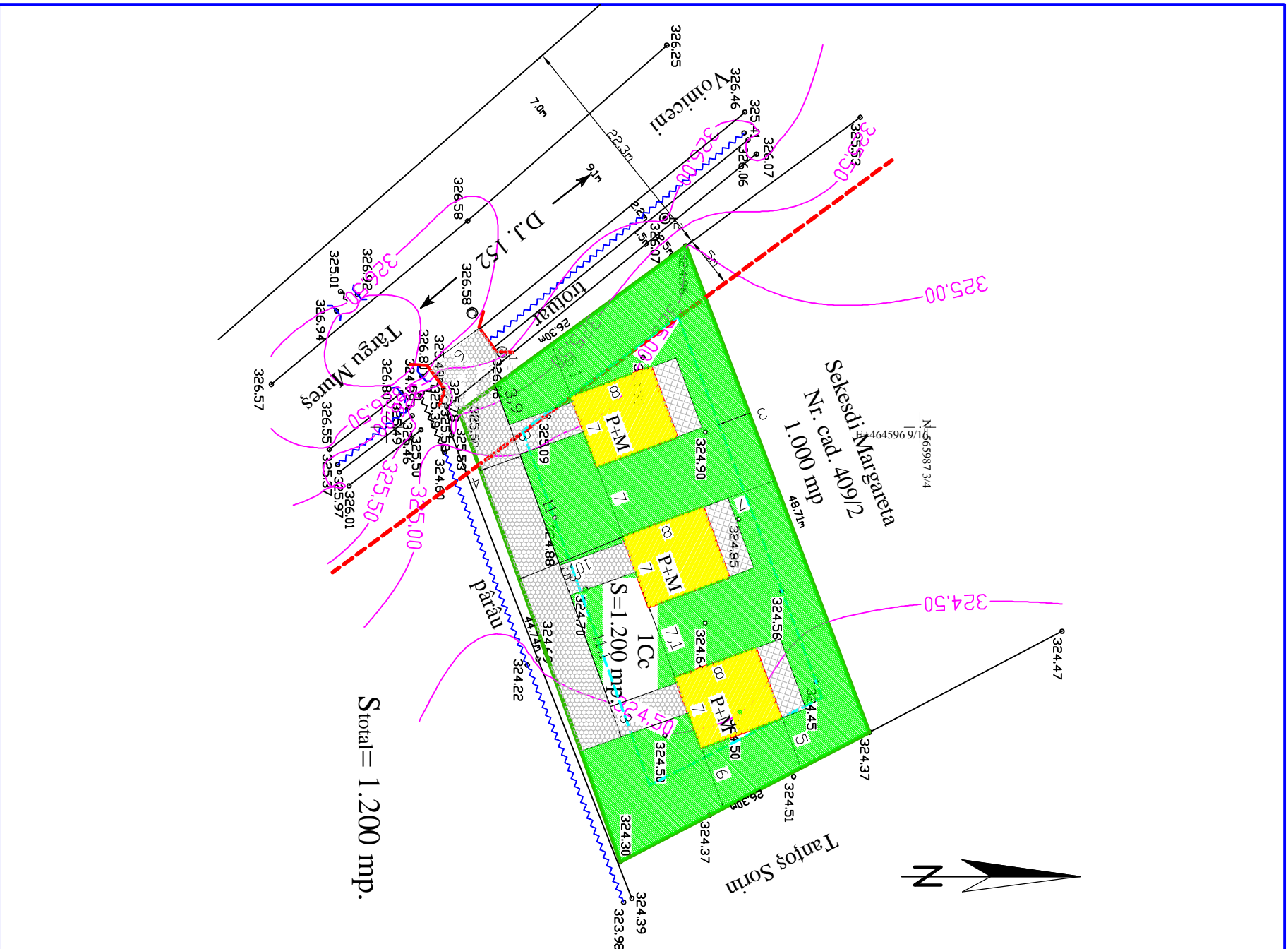
Zona functionala	Suprafata	Procent
Teren edificat	168	14,00
Circulatii, d.c.		
- carosabil	196	16,33
- pietonal	53	4,42
Zona verde	783	65,25
Total zona studiata	1.200	100

Zona studiata 1.200 mp
 POT = 14,00 %
 CUT = 0,28

POT max = 35 %
 CUT max = 0,6 (P+1);
 0,9 (P+2)

Legenda

- Limite**
- Limita intravilan
 - Limita zona studiata
 - Limite proprietati
 - Aliniament PUZ Unirii
 - Perimetru constructibil
- Zonificare**
- Zona de locuit
 - Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Zona verde
 - Canal de apa



B.I.A. c.a. LÉSZAI ENIKŐ T.N.A. 560		Beneficiar CHIOREAN ALEXANDRU-MARCIAN		Pt. Nr. 73/2011
Tg. Mures, str. Armoniei, nr. 45/1, tel: 0746022493.		Tg. Mures, str. Voiniceniilor, fara nr.		
Elaborator	nume	semnatura	Scara:	Faza
Sef proiect	arb. Keresztes G.		1 / 500	P.U.D.
Proiectat	arb. Keresztes G.		Data:	
Desenat	c.a. Lészai E.		01.2012	Pl. U 4.
Titlul plansei				
REGLEMENTARI URBANISTICE				

P.U.D.

Case de locuit, acces, gard str. Voiniceniilor, fara nr. Targu Mures

Regimul juridic

Proprietate	Suprafata	Procent
Proprietate privata	1.200	100
Domeniu public		
Teren ce trece din privat in public		
Total zona studiata	1.200	100

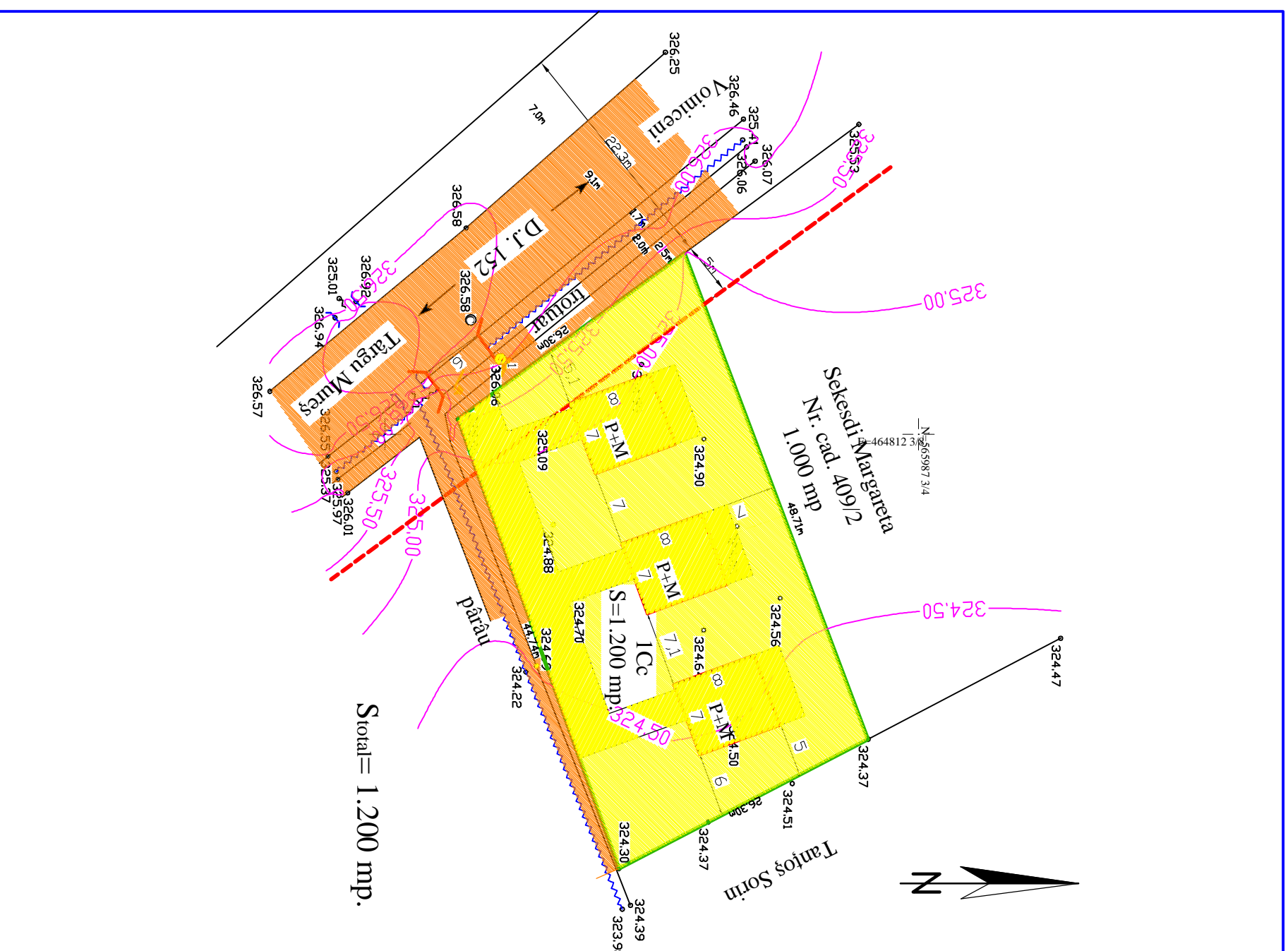
Legenda

Limite

- Limita intravilan
- Limita zona studiata
- Limite proprietati
- - - Aliniament PUZ Unirii

Proprietate

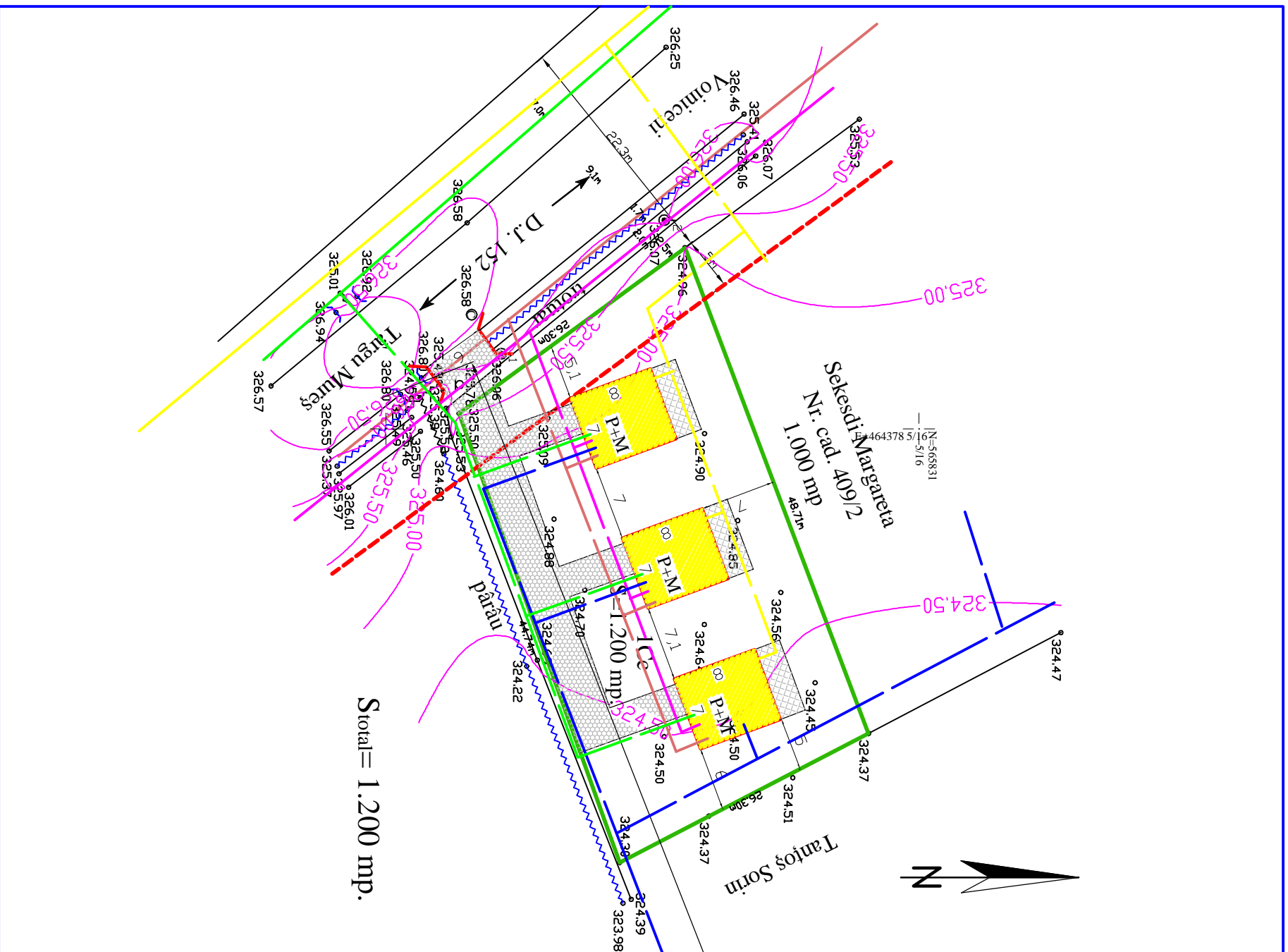
- Teren proprietate privata
- Teren domeniu public



B.I.A. c.a. LÉSZAI ENIKŐ T.N.A. 560		Beneficiar CHIOREAN ALEXANDRU-MARCIAN		Pt. Nr. 73/2011
Tg. Mures, str. Armoniei, nr. 45/1, tel. 0746022493.		Tg. Mures, str. Voiniceniilor, fara nr.		
Elaborator	nume	semnatura	Scara:	Titlul proiectului
Sef proiect	arb. Keresztes G.		1 / 500	PUD - CASE DE LOCUIT, ACCES SI GARD
Proiectat	arb. Keresztes G.		Data:	Titlul plansei
Desenat	c.a. Lészai E.		01.2012	TIPUL DE PROPRIETATE
				Pl. U 5.

P.U.D.

Case de locuit, acces, gard str. Voinicilor, fara nr. Targu Mures



- Legenda**
- Limite**
- Limita intravilan
 - Limita zona studiata
 - Limite proprietati
 - Aliniament PUZ Unirii
- Obiective de utilitate publica**
- Existent Propus Retele**
- Apa rece
 - Canalizare menajera
 - Electrice LES
 - Telecomunicatii
 - Gaz natural

B.I.A. c.a. LÉSZAI ENIKŐ T.N.A. 560		Beneficiar CHIOREAN ALEXANDRU-MARCIAN		Pt. Nr. 73/2011
Tg. Mures, str. Armoniei, nr. 45/1, tel: 0746022493.		Tg. Mures, str. Voinicilor, fara nr.		
Elaborator	nume	semnatura	Scara:	Titlul proiectului
Sef proiect	arb. Keresztes G.		1 / 500	PUD - CASE DE LOCUIT, ACCES SI GARD
Proiectat	arb. Keresztes G.		Data:	Titlul plansei
Desenat	c.a. Lészai E.		01.2012	ASIGURARE CU UTILITATI
				Pl. U 6.

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CHIOREAN ALEXANDRU-MARCIAN**

Tg. Mureș, str. Voinicenilor, fara nr.

Jud. Mureș

Proiectant : arh. Kersztes Géza
Prin Birou individual de arhitectură
c.arh. Lészai Enikő
TNA 560

BORDEROU

Piese scrise

I. MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Date generale
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
2. Încadrarea în zonă
 - 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
 - 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent
3. Situația existentă
 - 3.1. Accesibilitatea la căi de comunicații
 - 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, analiza fondului construit existent
 - 3.3. Caracterul zonei sub aspect arhitectural
 - 3.4. Tipul de proprietate
 - 3.5. Analiza geotehnică
 - 3.6. Echiparea tehnico-edilitară
 - 3.6.1. Alimentarea cu apă
 - 3.6.2. Canalizarea
 - 3.6.3. Alimentarea cu gaz natural
 - 3.6.4. Alimentarea cu energie electrică
 - 3.6.5. Rețea de telecomunicații
4. Reglementări
 - 4.1. Elemente de temă
 - 4.2. Principii de compoziție
 - 4.3. Organizarea circulației
 - 4.4. Regim juridic și circulația terenurilor
 - 4.5. Regim de construire
 - 4.5.1. Regim de aliniere
 - 4.5.2. Regim de înălțime
 - 4.5.3. Modul de utilizare a terenului
 - 4.5.4. Plantații
 - 4.6. Echiparea tehnico-edilitară
 - 4.6.1. Alimentarea cu apă
 - 4.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială
 - 4.6.3. Alimentarea cu gaz natural, încălzire
 - 4.6.4. Alimentarea cu energie electrică
 - 4.6.5. Rețea de telecomunicații
 - 4.7. Bilanț teritorial
 - 4.7.1. Zonificarea
5. Concluzii

II. Anexe

1. Certificat de Urbanism 2039/20.12.2011
2. Studiu geotehnic
3. Declarația proprietarilor pentru asigurarea utilităților necesare pe cheltuială proprie
4. Dovada afișării panourilor 1 și 2

ACTE PENTRU DOVADA PROPRIETATII TERENULUI

5. Cartea funciară 52276

AVIZE

6. Aviz protecția mediului nr. 484/10.02.2012
7. Aviz alimentare cu apă nr. 05/12.01.2012
8. Aviz canalizare nr. 16/11.01.2012
9. Aviz alimentare cu energie electrică 70301204537/17.01.2012
10. Aviz gaze naturale E-On gaz nr. 206037093/10.01.2012
11. Aviz telefonizare nr. 8/16.01.2012
12. Securitatea la incendiu nr. 1099307/20.01.2012
13. Aviz sănătatea populației 28/11.01.2012
14. Aviz Domeniul Public nr. 02/11.01.2012
15. Aviz Comisia Tehnica

B. PIESE DESENATE

U/0 - Plan de încadrare în localitate	sc:
U/1 - Plan de încadrare în zonă	sc: 1/ 5.000
U/2 - Plan de amplasament	sc: 1/ 1.000
U/3 - Situație existentă	sc: 1/ 500
U/4 - Reglementări urbanistice	sc: 1/ 500
U/5 - Tipul de proprietate	sc: 1/ 500
U/6 - Asigurarea cu utilități	sc: 1/ 500

Intocmit

arh. Keresztes Géza

MEMORIU TEHNIC GENERAL

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan urbanistic de detaliu pentru construire
trei case de locuit și împrejmuire, str. Voinicenilor, fara
nr., Targu Mureș

Faza de proiectare : PUD

Beneficiar : Chiorean Alexandru-Marcian
Gornești, str. Principală, nr. 48

Amplasament: municipiul Târgu Mureș, str. Voinicenilor, fără nr.

Proiectant : Biroul Individual de Arhitectură Lészai Enikő,
Tg. Mureș, str. Armoniei, nr. 45, ap.1

Șef proiect : arh. Keresztes Géza

1.2. Obiectul lucrării

În cadrul programului de Dezvoltare a construcțiilor de locuințe
în municipiul Targu Mureș, se prevede necesitatea asigurării
terenurilor aferente loturilor individuale și a documentațiilor de
urbanism și amenajarea teritoriului cu caracter de reglementare
specifică, pentru aprofundarea prevederilor din Planul urbanistic
general.

Prezentul studiu s-a întocmit în temeiul Legii 50/1991
(republicată), HGR 354/1995, 70/1996, 525/1996, 507/1997 și 6/1998
și Legea 350/2001.

Lucrarea a fost comandată în vederea construirii a trei case de
locuit, clădire anexă și împrejmuirea terenului, în vederea
stabilirii condițiilor de amplasare a unei locuințe, pe un teren
delimitat. Pentru derogare de la prevederile RLU aferent PUZ
Unirii privind nerespectarea distanțelor minime față de limitele
laterale și posterioare se elaborează prezenta documentație, cu
respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind respectarea
Codului Civil, art. 49, aliniatul 5.

S-au urmărit în principal următoarele aspecte :

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse,
corespunzător suprafeței terenurilor studiate,
- soluționarea circulației carosabile și pietonale,

- integrarea și armonizarea noilor construcții în cadrul natural existent și asigurarea unui aspect arhitectural pentru construcțiile ce se vor amplasa,
- circulația juridică a terenului,
- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților,
- echiparea cu utilități.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Poziționarea amplasamentului

Lucrarea se execută pe un amplasament intravilan în teritoriul administrativ al municipiului Targu Mureș, str. Vonicenilor, fără nr.

Situația suprafețelor și proprietății terenului este prezentată în Extras de Carte Funciara 52276, nr. cad. 409/2, nr. top. 5365/8/1, 5367/8/1/409/1.

Terenul studiat în suprafață totală de 1.200 mp se situează în zona intravilanului municipiului în partea vestică a localității, are 190 m distanță până la limita de intravilan. Terenul are acces direct din str. Voinicenilor, care are orientare nord-sud și lățime de 9,0 m, cu o bandă de circulație pe sens, fâșii de protecție și șanț de scurgere al apelor pluviale în ambele părți și trotuar. Distanța dintre terenurile private este de 22 m. De-a lungul drumului se află terenuri de proprietate privată în ambele părți, cu destinația de parcele de locuit. Amplasamentul se află pe un teren relativ plan.

Terenul are formă dreptunghiulară, de dimensiunea aproximativă de 26,3 m x 44,7; 48,7 m, cu acces la drum pe latura îngustă din vest al terenului.

2.2. Concluzii din documentații deja elaborate

Prezentul studiu s-a întocmit pe baza prescripțiilor Proiectului Urbanistic General etapa II, întocmit de S.C. ARHITEXT-INTELSOFT S.R.L. - București, în anul 1998, PUZ Unirii, pr. Nr. 100/2008, elaborat de S.C. DOMUS S.R.L., baza topo, studiu geotehnic și date din teren.

Conform Regulamentului local de urbanism aferent PUG Tg. Mureș, terenul se găsește în zona B, conform PUZ Unirii în zona L2Az - subzona locuințelor individuale și colective mici P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim discontinuu. Utilizări funcționale admise sunt locuințe individuale și colective mici și mijlocii și funcțiuni complementare, echipamente publice de nivel rezidențial.

Prin PUZ Unirii este rezolvată amenajarea străzii, terenurile necesare pentru rezolvarea circulației și sunt trasate rețelele de utilități publice.

Având în vedere proprietatea terenului, amplasamentul și posibilitatea de mobilare a zonei, prezenta documentație tratează PUD-ul într-o singură etapă, cuprinzând toate aspectele tehnice, juridice și arhitecturale pentru construirea a trei case de locuit.

Prezenta documentație tehnică va fi parte integrantă a PUG Tg. Mureș și va fi baza urbanistică necesară pentru eliberarea certificatului de urbanism, a autorizației de construire în zonă. Din concluziile studiilor anterioare se vor analiza și se va ține cont de următoarele :

- Modul de amplasare a construcțiilor,
- asigurarea și amenajarea circulației carosabile și pietonale,
- integrarea noilor construcții și amenajări în arhitectura localității,
- circulația juridică a terenurilor,
- asigurarea cu utilități.

2.3. Concluzii din documentații elaborate concomitent

Concomitent cu PUD s-a efectuat studiul geotehnic. Acesta stabilește stratificația terenului, pe baza unor forări, condiții hidrogeologice și condiții de fundare.

Din punct de vedere seismic amplasamentul se consideră în zona E, cu $K_s=0,12$, $T_c=0,7$.

La suprafața terenului este sol vegetal cafeniu-negru, sub care argilă prăfoasă cafenie-închisă, argilă măloasă cenușie-închisă și praf argilos. În intervalul zonei de influență geotehnică apare o intercalație de argilă măloasă, cu caracteristici geotehnice defavorabile, care poate duce la tasări semnificative. Din această cauză se propune armarea fundațiilor. Nivelul apei subterane este la $-0,50 - 1,00$ m.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Obiectivul construire trei case de locuit pe un amplasament intravilan neconstruit, existent în teritoriul administrativ al municipiului Targu Mureș, pe strada Voinicenilor, fără nr., fără podeț de acces amenajat.

Situația suprafețelor și proprietății terenului este prezentată în Extras de Carte Funciara 52276 Santana de Mureș, nr. cad. 409/1, nr. top. 5365/8/1, 5367/8/1/1, pentru terenul edificabil de 1.200 mp în proprietatea lui Chiorean Alexandru-Marcian.

Se situează în limita de intravilan, în prezent cu funcțiune de teren agricol.

În zona învecinată sunt terenuri neconstruite și în curs de edificare.

3.1. Accesibilitatea la căi de comunicații

Terenul are acces de pe un drum de categoria II, care leagă municipiul Tg. Mureș de zona de Câmpie. Acesta rezolvă accese la mai multe terenuri de proprietate privată.

Drumul este un drum de categoria II, asfaltată, cu două benzi de circulație. Pe această stradă se desfășoară circulație de mașini pentru transport marfă, autoturisme și căruțe.

Drumul cu două benzi de circulație în această zonă are lățimea de 9 m, cu câte 2,5 m zone de protecție cu canal de scurgere a apelor pluviale, trotuar pentru pietoni de 1,0 m și loc liber de 1,3-2,7 m între trotuar și limita de proprietăți. Astfel distanța limitei de proprietate până la axul drumului este de 11 m.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, analiza fondului construit existent

Pe terenul studiat nu există construcții, terenul fiind cu utilizare agricolă.

Terenul studiat este delimitat la nord, est și sud de terenuri de proprietate privată, cu terenuri libere cu utilizare agricolă.

Terenului de la sud, cu destinația de șanț de scurgere aparține domeniului public.

Proprietarul terenului de la nord, cu nr. top 409/2 este Sekesdi Adalbert și Margareta.

Proprietarul terenului de la est, este Tanțoș Sorin.

La vest, peste canal și drum se află parcele individuale cu destinația de terenuri pentru construire de case de locuit.

Zona functionala	Suprafața	Procent
Teren edificat	0	0
Circulații		
Teren agricol	1.200	100 %
Total zona studiată	1.200	100 %

3.3. Caracterul zonei sub aspect arhitectural

Funcțiunea dominantă a zonei este cea agricolă, cu procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare foarte scăzut.

Parcelele noi au o deschidere la stradă de minim 14 m, și adâncime variabilă, cuprinse între drum și canal.

Clădirile existente în zona vecină celei studiate prezintă o mare varietate de stiluri și orientări.

Clădirile în curs de edificare din apropiere sunt clădiri cu arhitectură modernă în regim de construire de P, S+P+M sau S+P+E, forme variate, sarpantă înaltă, acoperite cu țigle, viu colorată.

3.4. Tipul de proprietate

Proprietatea terenului studiat în suprafață totală de 1.200 mp este proprietate privată persoane fizice în proporție de 100%. Corpul de stradă studiat are dimensiunea de 9 m lățime în fața parcelei private.

Situația suprafețelor și proprietății terenului este prezentată în Extras de Carte Funciara 52276 Sântana de Mureș, nr. cad. 409/1, nr. top. 5365/8/1, 5367/8/1/1, proprietatea lui Chiorean Alexandru-Marcian, cu destinația de arabil intravilan liber de construcții.

Nu este necesară donarea unui teren statului sau schimbarea destinației în teren pentru drum sau a tipului de proprietate.

3.5. Analiza geotehnică

Pe baza studiului geologic amplasamentul este situat pe un teren plan, uniform, care din punct de vedere geomorfologic face parte din podul terasei de luncă a Mureșului, malul drept.

Terenul de fundare a luat naștere în urma proceselor de aluvionare ale râului și se caracterizează prin variația semnificativă a componenței granulometrice pe verticală.

Terenul bun de fundare se află la -0,60 m, este format din argilă prăfoasă neagră. La bază se găsesc aluviuni grosiere, formate din pietriș cu nisip, peste care s-au depus aluviuni mai fine.

Fiind o zonă de luncă, nivelul apei freatică este ridicat. Acesta a fost întâlnit în foraj la cota de -1,80-2,40 m de nivelul terenului, dar este prezentă apa suprafreatică în perioada de primăvară, care poate afecta spațiile de subsol. Stratificația terenului, precum și condițiile de fundare și concluziile sunt descrise în referatele geotehnice anexate. Se recomandă fundarea sub nivelul cotei de îngheț - 1,00 m. În zonă nu este pericol de alunecare a terenului. Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează în zona "E" de seismicitate, conform normativului P 100/92.

3.6. Echiparea tehnico-edilitară

Pe artera principală str. Voinicenilor, sunt prezente rețelele orășenești de apă rece, canalizare, gaz natural, curent electric și telecomunicații. Pe teren sau în apropierea lui nu trec magistrale de rețele de utilități.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de apă rece orășenească este pe partea posterioară a terenului, la aproximativ 160 m de drum, beneficiar fiind S.C. AQUASERV.

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea menajeră există pe artera str. Voinicenilor pe partea dreapta, beneficiar fiind S.C MATRIXCOMP S.R.L. Apele pluviale sunt dirijate prin canal.

3.6.3. Alimentarea cu gaz natural

Construcțiile existente din vecinătate sunt racordate la rețeaua de gaz natural care este pe str. Voinicenilor, pe partea stângă a drumului, la conductele de distribuție stradală de presiune redusă, cu diametrul de 2", beneficiar fiind S.C E-ON GAZ.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Acesta este asigurată de o rețea de distribuție LEA, existentă la stradă pe partea stângă, beneficiar fiind S.C. ELECTRICA S.A.

3.6.5. Rețea de telecomunicații

Pe str. Voinicenilor există rețea de telecomunicații subterană, montată în canalizare, în proprietatea S.C ROMTELECOM.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Investitorii din zona studiată sunt persoane fizice care sunt de acord cu amenajarea terenului potrivit prevederilor din proiect. Păstrarea parcelării existente a terenului cu deschidere la stradă de 18-20 m, edificare de case de locuit P, P+M sau S+P+E pe terenul propriu cât și în vecinătăți, rezolvarea circulațiilor. În ceea ce privește lucrările de amenajări exterioare se vor asigura accese carosabile pentru fiecare lot. Locuințele vor fi dotate și racordate la instalațiile și rețelele tehnico-edilitare existente sau la extinderile acestora.

4.2. Principii de compoziție

Amenajarea loturilor ține cont de prevederile Regulamentului local de urbanism întocmit pentru Planul urbanistic general, precum și de cele prevăzute de Planul urbanistic zonal Unirii aprobat. Compoziția urbanistică urmărește prevederile Planului urbanistic de detaliu aprobat, având delimitările loturilor paralele cu cele proiectate de lucrarea susmenționată. Casele vor fi retrase de la stradă minim 5 m, pe partea posterioară cu minim 5 m, față de limitele laterale minim 3 m. Distanța clădirilor pe aceeași parcelă va fi de minim 4 m.

În fața casei va fi zonă verde, plantându-se pomi fructiferi și ornamentalii. Construcțiile vor avea una sau două nivele, parter și mansardă. Terenul va avea intrarea asigurată direct din stradă pe partea îngustă de 26,3 m spre stradă, prin podeț amenajat de 6 m lat deasupra canalului.

Prin zonele verzi o parte însemnată a teritoriului va fi ocupată de plantații, grădini, care vor agrementa complexul de locuit dar în același timp vor avea și rol de protecție față de circulația stradală. Prin amplasarea locuinței în afara circulației rutiere intense și prin zonele verzi propuse, se va oferi un cadru plăcut și igienic pentru locuința propusă.

4.3. Organizarea circulației

Legătura rutieră este asigurată prin existența arterei principale str. Voinicenilor, care este de categoria a II-a, cu două benzi de circulație, făcând parte din trama stradală majoră a municipiului. Drumul în această zonă are lățimea de 9 m, cu câte 2,5 m zone de protecție cu canal de scurgere a apelor pluviale, trotuar pentru pietoni de 1,0 m și loc liber de 1,3-2,7 m între trotuar și limita de proprietate. Astfel distanța limitei de proprietate până la axul drumului este de 11 m.

4.4. Regim juridic și circulația terenurilor

Proprietatea zonei studiate este cea arătată la pct. 3.4. Corpul de stradă având lățimea necesară amenajării circulației carosabile și pietonale nu este necesară cedarea de terenuri către domeniul public. Circulația carosabilă pe teren va fi în proprietatea privată a proprietarilor.

Toate terenurile din zona studiată își mențin situația juridică.

Regimul juridic al terenurilor este și va fi următorul :

Proprietatea	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Proprietate privată	1.200	100	1.200	100
Domeniu public				
Teren ce trece în domeniu public				
Total zona studiată	1.200	100	1.200	100

4.5. Regim de construire

În vederea încadrării în reglementările PUG amplasarea construcțiilor trebuie să respecte următoarele prevederi.

4.5.1. Regim de aliniere

În vederea amenajării curților din fața caselor și formarea unui front unitar, clădirea cea mai apropiată de drum se prevede la minim 5 m față de limita de proprietate a terenurilor, permițând

staționarea unui autovehicol în fața casei fără stânjenirea circulației de pe stradă.

Față de limita laterală stânga va distanța va fi de 7,00 m, pe partea dreapta 10,50 m, incluzând un acces carosabil de 4,0 m. Distanța ultimei clădiri față de limita posterioară va fi 5 m, iar distanța dintre clădiri 7,0 m.

4.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime a fost determinat de funcțiile și destinația construcțiilor, precum și de nivelul apei freatiche existente în zona.

Se propune realizarea de construcții de P, D+P+M, P+M sau P+1E.

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 11 m față de cota finită a terenului, a curții amenajate.

4.5.3. Modul de utilizare a terenului

La amenajarea zonei fiecare teren va trebui să se înscrie în următoarele indici de ocupare a terenului :

$POT_{max} = 35 \%$

$CUT_{max} = 0,6$ pentru P+1; $0,9$ pentru P+2.

4.5.4. Plantatii

Zonele neocupate de construcții vor fi cultivate, înierbate, și plantate cu pomi fructiferi și copaci ornamentali.

Se prevăd și plantatii de aliniament pentru filtrarea zgomotelor și a prafului dinspre stradă, și pentru delimitarea diferitelor funcțiuni din zona.

4.6. Echiparea tehnico-edilitara

Toate construcțiile din zonă se prevăd a fi racordați la rețelele de telecomunicații, curent electric, apă, canalizare și gaz natural, prin racordarea la rețelele stradale existente până la limita de intravilan cu acordul proprietarilor de utilități. Racordarea la rețele se prevăd într-un canal de utilități comune, cu respectarea prevederilor de amplasare și posibilități de suprapunere precizate în Normativul C 56/1995.

4.6.1. Alimentarea cu apă

Construcția se va racorda la rețeaua de apă rece orășenească. Pentru racordul la acesta se va întocmi proiect de specialitate vizat de societatea furnizoare.

Conducta de apă rece se va aduce pe domeniul public lângă pârâu, de unde se va distribui la case și la vecini.

4.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Construcția se va racorda la canalizarea menajeră existentă pe artera str. Voinicenilor. Pentru racordul la acesta se va întocmi proiect de specialitate vizat de societatea furnizoare.

Apele pluviale vor fi dirijate prin canal spre cel mai apropiat emisar.

4.6.3. Alimentarea gaz natural, încălzire

Construcția se va racorda la rețeaua de gaz natural 2" este pe str Voinicenilor. Pentru racordul la acesta se va întocmi proiect de specialitate vizat de societatea furnizoare.

4.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Construcția se poate racorda la rețea de distribuție LES, existentă la stradă. Racordul la acesta va soluționa atât alimentarea clădirilor cât și iluminatul public.

Pentru racordul la acesta se va întocmi proiect de specialitate vizat de societatea furnizoare de energie electrică. Puterea estimată instalată pentru o casă, iluminat și prize este de aproximativ 15 kW.

4.6.4. Rețea de telecomunicații

În zonă există rețea de telecomunicații fixă.

În zona studiată clădirile se vor racorda cu avizul ROMTELECOM.

4.7. Bilantul teritorial

4.7.1. Zonificarea

Zona studiată cu suprafața totală de 1.200 mp va fi compusă din :

- terenuri libere, cu funcțiunea de grădini.
- Teren destinat construcțiilor.

Funcțiunea dominantă a zonei va fi cea de locuit, lângă drumul principal se propune amenajarea de zonă verde, care să protejeze zona mai retrasă cu funcțiunea de locuit de zgomotul și praful de la circulația de la strada principală.

Nr.	ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
		Suprafața (mp)	Procent (%)	Suprafața (mp)	Procent (%)
1.	Teren edificat			168	14,0
2.	Circulații, d.c.			249	20,75
2.1.	- carosabil			196	
2.2.	- pietonal			53	
3.	Zonă verde	1.200	100	783	65,25
	TOTAL ZONA STUDIATA	1.200	100	1.200	100

Se propune schimbarea categoriei de folosință din teren agricol în categoria de curți-construcții. Aici se vor amplasa trei case de locuit, curtea, accesele și circulațiile interioare. Restul rămâne ca zonă verde, grădină sau livadă. Acestea vor agrementa zona și vor proteja locuința de poluare.

Procentul de ocupare a parcelei va fi :

POT = 14,00 %.

Coeficientul de utilizare a terenului va fi :

CUT = 0,28.

POT_{max} = 35 %

CUT_{max} = 0,6 pentru P+1; 0,9 pentru P+2.

5. CONCLUZII

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor cuprinse în HGR nr 525/1996 Regulamentul General de Urbanism, și în conformitate cu Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Prezentul PUD se încadrează și nu modifică zonificarea PUG-ului existent, se încadrează în prevederile studiilor și proiectelor elaborate anterior, va ridica valoarea urbanistică a zonei și va răspunde nevoilor actuale de locuire și protecția mediului înconjurător.

Prin grija proprietarilor terenului se va întocmi un proiect de extindere rețele în vederea alimentării zonei cu energie electrică, telecomunicații, apă, canalizare și gaz natural.

De asemenea stă în sarcina fiecărui beneficiar în parte de a obține acordul de scoatere din circuitul agricol a terenurilor.

Documentațiile tehnice vor fi autorizate de Consiliul local și avizate de forurile competente. Consiliul local, Primăria municipiului trebuie să fie coordonatorii investițiilor în această zonă, în concordanță cu prevederile legale existente și în baza Planului Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal Unirii aprobat.

01.2012.

Întocmit

Arh. Keresztes Géza