

PAGINA DE TITLU

P.U.D. CONSTRUIRE CAS DE LOCUIT I GARAJ

str. M cie ului f. nr.

Tg.Mure

faza de proiectare:	P.U.D.
data elabor rii:	01.2012.
beneficiar:	Macavei Mircea
proiectan i:	arh. Bakó Lóránt
	ing. Kelemen Árpád

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
- 6. – Anexe

B. PIESE DESENATE

- U/1. – Plan de încadrare
- U/2. – Situația existentă
- U/3. – Reglementări urbanistice
- U/4. – Reglementări edilitare
- U/5. – Obiective de utilitate publică / proprietatea asupra terenurilor
- U/6. – Secțiune prin teren

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației :

Denumirea proiectului:	P.U.D. Construire case de locuit
Amplasament	Tg.Mure str. Măcieului f. nr.
Beneficiar:	Macavei Mircea
Proiectant general:	B.I.A. Bakó Lóránt Tg.Mure , strada Frunzei nr. 5
Proiectant hidroedilitare:	P.F.A. Kelemen Arpad-(HIDROKA) Tg. Mure , Bd-dul 1848 nr. 11/C ap. 38 tel/fax: 0265-263128, www.hidroka.ro atestare RUR nr. 0002/2005: F4, G1
Proiect nr.:	02/2012
Data elaborării:	01.2012.

Obiectul lucrării

reprezintă stabilirea condițiilor pentru amplasarea unei construcții de locuință familială și a unui garaj, pe parcela de înțeles de beneficiar, 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 casei de locuit, cu referire la parcela beneficiarului, posibil a fi împărțit ulterior, delimitat prin planul topografic întocmit în acest scop, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 1912/24.11.2011.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Tg.Mureș, zona cartierului Unirii, situat în zona străzii Remetea, către sud, pe strada Măcieului, o zonă de extindere, în curs de edificare, cu terenuri libere. Strada Măcieului este o stradă aproape paralelă cu strada Ceangilor, care asigură legătura către localitatea Sâncraiu de Mureș.

Este o zonă periferică, constituită din parcele individuale de variate dimensiuni, cu un cadru natural favorabil construirii de locuințe, cu terenuri în

folosin agricol . Parcelele construite nu prezint denivel ri semnificative, terenurile din vecin tatea amplasamentului studiat prezint diferen e de nivel mai mari, fiind situate la poalele dealului.

Pentru amplasamentul studiat s-au efectuat m sur tori topografice i s-a întocmit un studiu geotehnic. M sur torile topografice cuprind parcela beneficiarului i parcela învecinat , împreun cu care a rezultat, prin dezmembrare dintr-o parcel mai mare, precum i zona str zii pân la intersec ia cu strada Remetea.

În Planul Urbanistic General al municipiului zona înconjur toare se încadreaz ca i subzona locuin elor individuale i colective mici, cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu (L2a), dar ca zon de extindere cu interdic ie temporar de construire.

Reglement rile din P.U.G. au fost completate i modificate prin Planul Urbanistic Zonal Cartierul Unirii, zona studiat încadrându-se în UTR L2az: subzona locuin elor individuale i colective mici, cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, p strându-se interdic ia temporar de construire cu condi ia întocmirii unui plan urbanistic (zonal sau de detaliu).

De asemenea au fost întocmite i aprobate planuri urbanistice de detaliu pentru unele din parcelele din zon , în vederea construirii unor case de locuit, parcele care îns nu intr sub influen a zonei studiate a prezentei documenta ii.

Prin toate aceste documenta ii sunt stabilite reglement ri urbanistice care prev d m suri adecvate realiz rii caselor de locuit i a edific rii urbane a acestei zone de extindere.

3. Situa ia existent

Zona studiat se afl deci în intravilanul ora ului Tg.Mure , în partea de nord-vest, fiind o zon situat exterior fa de zona central , în zona Cartierului Unirii, pe malul drept al râului Mure . Terenul studiat este amplasat în zona str zii Remetea, la sud de aceasta, în por iunea dinspre comuna Sâncraiu de Mure , strada M cie ului fiind paralel cu strada Ceang ilor, care face leg tura c tre aceasta. Parcelele pentru care se întocme te studiul actual este situat pe partea estic a str zii M cie ului, în spatele unui lot situat la strada Remetea (edificat cu o cas de locuit), la o distan de m fa de intersec ie.

Calea principal de acces este deci strada M cie ului, ramificat din strada Remetea, situat la poalele dealului dinspre vest, constituind o leg tur secundar c tre Sâncraiu de Mure , prin strada Ceang ilor. Aceasta este un drum de câmp care începe s capete importan datorit noilor construc ii realizate i în curs de realizare de-alungul s u, în cap tul opus, înspre intersec ia cu strada Ceang ilor.

Porțiunea edificată a străzii Măcieului – partea sudică – este cu denivelări reduse, zona parcelei studiate, needificată, prezentând denivelări mai importante, dar care permit amplasarea unor construcții și modernizarea străzii fără probleme deosebite.

Datorită acestei situații este deci vorba de o zonă în curs de constituire din punct de vedere urbanistic, în afara străzii Remetea fără o tramă stradal dezvoltată, cu construcții în densitate redusă, dar în continuă creștere, solicitările fiind mai mari din cauza lipsei de terenuri construibile în partea centrală a municipiului.

Marea parte a construcțiilor existente sunt locuințe individuale, de dimensiuni medii, în regim de înălțime parter, parter și mansardă. La intersecția cu strada Remetea există o construcție cu etaj, cu destinație comercială, dar momentan neutilizată ca atare. Mai spre sud există construcții noi, amplasate pe parcele cu suprafețe medii – în jur de 500-1000 mp și peste, uneori divizate în parcele mai reduse, dar încă potrivite pentru construirea locuințelor individuale în regim de construire discontinuu. Densitatea construcțiilor fiind relativ redusă, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor în ansamblu se încadrează în limitele prevăzute de documentațiile urbanistice, acest fapt conferând zonei un caracter mai degajat, potrivit cadrului dat.

Terenul aparținând beneficiarului lucrării este evidențiat în C.F. nr. 130831 Tg.Mureș, cu nr. cad. 130831, cu suprafața de 4700 mp. Parcela are formă un trapezoidal, cu latura lungă, de cca. 160 m, adiacent străzii Măcieului, latura scurtă variind de la cca. 34,0 m la 25,0 m. Parcela a rezultat din împărțirea, în lungime, a unei parcele cu suprafața dublă.

Parcela studiată este liberă de construcții, în afara unei mici anexe situate în colț, având folosință actuală agricolă.

Prin tema de proiectare a beneficiarului fiind solicitată construirea unei case de locuit, prin prezenta documentație se studiază condițiile specifice de amplasare, solicitarea încadrându-se în prescripțiile din documentațiile urbanistice aprobate.

În privința proprietății, parcelele din zona adiacentă zonei studiate – pe partea de est a străzii Măcieului – sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice, mai puțin în terenul aferent străzii.

Rețeaua de circulație este constituită dar nu este definitivată, strada Măcieului – ca și celelalte străzi laterale străzii Remetea – fiind nemodernizată încă, cu caracteristici geometrice neconforme unei străzi urbane. Căile de acces existente asigură accesul la parcelele construibile dar necesită lucrări de amenajare și modernizare, ca și rețelele tehnico-edilitare.

Pe strada Remetea există rețele de canalizare menajeră, rețelele de distribuție a gazelor naturale, rețeaua de alimentare cu energie electrică și rețele de telecomunicații, alimentarea cu apă din rețeaua municipală fiind încă nerezolvată, pentru asigurarea locală a utilităților existând puțuri sate

individuale. Situa ia echip rii edilitare este prezentat în continuare în memoriul de specialitate.

Echiparea hidroedilitar – Pentru posibilit ile de echipare hidroedilitar , respectiv de dotare cu re ele de ap i canalizare se are în vedere situa ia comunicat prin avizul de amplasament nr. 8132/VI/E/6/30.12.2011. emis de operatorul de ap i canalizare, Compania Aquaserv. Conform acestui aviz, în prezent exist în zon , respectiv pe str. Remetea, un canal menajer public i nu exist conduct de ap potabil public . Conform unor informa ii anterioare, canalul menajer existent de pe str. Remetea s-a executat recent în cadrul proiectului ISPA, materialul fiind din PVC, iar diametrul D 250 mm. Canalizarea apelor pluviale în zon este rezolvat prin rigole i an uri.

Amenaj ri hidrotehnice – Zona Remetea este str b tut de un pîrîu nepermanent, pîrîul Be a ce constituie receptorul apelor pluviale din această parte a intravilanului. Acest pîrîu este un afluent de dreapta de ordinul 1 al râului Mure . În zona studiat , pîn la cca. 54 m amonte de intersec ia str. Remetea-M cie ului, pîrîul Be a curge într-o albie natural pe partea opus amplasamentului, avînd str. Remetea pe malul drept. Începînd din acest punct, pîrîul a fost deviat de la cursul s u natural i pe o distan de cca. 300 m s-a amenajat într-o albie betonat imediat adiacent str. Remetea, pe care traverseaz printr-un pode dalat i se continu pîn la râul Mure prin intravilanul comunei Sîncraiu de Mure într-o albie spat artificial i îndiguit pe ambele maluri. Amplasamentul studiat se afl deci pe malul drept al pîrîului, la o distan de cca. 50 m de acesta, avînd intercalat pe str. Remetea între limita nordic i pîrîu.

Pe amplasamentul studiat nu exist re ele de alimentare cu gaze naturale, nici de energie electric , dar este posibil prelungirea acestor re ele din strada Remetea.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat prezint unele denivel ri, cu cote mai ridicate pe partea vestic i spre sud – spre strada M cie ului – i por iuni cu denivel ri mai reduse pe partea opus . Diferen ele de nivel maxime sunt de cca. 7,0 m în interiorul parcelei, cota cea mai joas fiind aproape de cota str zii Remetea la intersec ie.

Pentru realizarea obiectivului dorit s-a efectuat un studiu geotehnic, a c rui concluzii – condi ii de amplasare i de fundare a construc iilor, nivelul apelor freactice – sunt prezentate anexat. Amplasamentul se încadreaz în zona seismic E, cu perioada de col $T_c=0,7$, $a_g=0,12$, clasa de importan i de expunere la cutremur a construc iilor fiind de III i IV, respectiv $\gamma=1$ i 0,8.

Situa ia urbanistic existent este prezentat în plan a U/2.

4. Reglement ri

Prin prezenta documenta ie se propune, cu stabilirea reglement rilor necesare, conversia terenului cuprins în studiu din folosin a actual agricol în parcel construibil pentru locuin e. Parcela din proprietatea beneficiarului este liber de construc ii i situarea într-o zon de extindere neconturat din punct de vedere urbanistic face necesar completarea i precizarea reglement rilor valabile din documenta iile de urbanism aprobate, astfel încât s fie posibil realizarea investi iei dorite.

Pe parcela de inut de beneficiar se dore te construirea unei case de locuit de dimensiuni medii – aria construit de cca. 100 mp – respectiv a unui garaj independent, sau alipit de corpul principal, care se va realiza în regim de construire izolat, regim de în l ime parter i mansard . Terenul fiind situat la strada M cie ului, accesul este asigurat direct din aceasta. Construc ia propus se dore te s fie amplasat în por iunea de teren cu denivel ri mai reduse, apropiat de limita nordic a parcelei, implicit i de strada Remetea, de unde se pot asigura utilit ile necesare. Se are în vedere îns i construirea unei a doua case, care va putea fi amplasat în partea sudic a parcelei, pe por iunea mai dreapt a terenului, similar cu prima, apropiat de limita sudic . Dat fiind i suprafa a generoas a parcelei, este astfel posibil i dezmembrarea ulterioar a acesteia, fiind asigurate în continuare condi iile de construibilitate. Amplasamentul caselor va respecta distan ele de amplasare prev zute în planurile urbanistice, limitele maxime de amplasare conforme fiind prezentate i pe plan e.

Propunerile de reglementare sunt conforme planului de reglement ri urbanistice prezentat – plan a U/3.

În privin a propriet ii asupra terenurilor situa ia actual r mâne nemodificat , parcela este i r mâne în proprietate privat , drumul de acces fiind în proprietate public , retragerea parcelei fa de acesta fiind suficient pentru realizarea unui profil transversal adecvat al str zii – a a cum se prezint în plan a U/5.

Construc iile noi pe parcelele studiate vor fi realizate deci în **regim izolat**, cu distan e fa de limitele de proprietate stabilite prin **limitele de aliniere maxim** propuse – 5,00 m fa de limita spre strada M cie ului, respectiv jum tatea din în l imea la corni a construc iei mai înalte, dar nu mai pu in de 3,00 m fa de limitele laterale. C tre limita posterioar se va respecta distan a de minim 5,00 m. Retragerile fa de limitele de proprietate vor permite oprirea i sta ionarea vehiculelor în interiorul parcelei i f r realizarea sau folosirea garajelor sau parcajelor acoperite; acestea se vor amplasa la o distan de minim 5,00 m de la limita c tre strad . Distan a dintre dou construc ii de pe aceea i parcel va fi de cel pu in jum tatea în l imii la corni a construc iei mai înalte, dar nu mai pu in de 4,00 m, sau pot fi cuplate, cu respectarea celorlalte condi ii.

Accesul carosabil i pietonal se vor asigura direct din strad sau prin drum de acces privat de minim 4,00 m l ime. Prin respectarea aliniamentului propus spre strad este posibil amenajarea unor suprafe e carosabile de manevr i pentru sta ionarea vehiculelor în fa a accesului în incint , în afara carosabilului. Acestea vor putea eventual func iona ca locuri de parcare. Parcarea/gararea autovehiculelor proprii se va realiza în interiorul parcelelor.

Regimul de în l ime maxim pentru construc iile principale se stabile te la trei niveluri supraterane, respectiv parter i dou etaje, maxim 10,00 m în l ime medie la corni , de la suprafa a terenului. Se recomand îns un

regim de în lîme de parter cu mansard sau parter cu etaj, eventual cu demisol, în vederea adaptării eficiente la morfologia terenului.

Pentru construcțiile anex se vor impune aceleași condiții de amplasare ca și pentru construcțiile principale.

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. Construcțiile anex, împrejuririle 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 (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 continuare, în memoriul de specialitate.

Echiparea hidroedilitară – Conform STAS 4273-83, din punct de vedere al alimentării cu apă, municipiul Tg. Mureș este încadrat în clasa de importanță II, din punct de vedere al canalizării în clasa de importanță III, iar din punct de vedere al apărării împotriva inundațiilor în clasa de importanță II. Fiind o zonă periferică, prin PUG clasa de importanță a zonei Remetea poate fi stabilită la clase inferioare. În lipsa acestor informații din PUG existent, cu caracter de recomandare se propune încadrarea zonei Remetea în clasa de importanță III din punct de vedere al alimentării cu apă, în clasa IV din punct de vedere al canalizării, respectiv în clasa III din punct de vedere al apărării împotriva inundațiilor, urmînd ca, acest lucru să fie stabilit și aprobat de autoritățile competente prin PUG în curs de elaborare.

Alimentarea cu apă potabilă – În lipsa și pînă la realizarea rețelei publice de alimentare cu apă, singura soluție pentru alimentarea cu apă a imobilului rămîne și parea unei fîntîni prin care se va putea preleva apa subterană freatică. Realizarea unei fîntîni individuale este reglementată prin O. MS 536/1997, care prevede obligativitatea asigurării unei distanțe minime obligatorii față de orice sursă potențial de poluare de 10 m. Actul normativ conține indicații detaliate cu privire la construirea fîntîinii și dezinfectarea apei. Aceste prevederi au menirea pe de o parte să protejeze sănătatea utilizatorilor direcți, iar pe de altă parte să prevină poluarea stratului acvifer captat care poate fi utilizat și de alți

consumatori. Pentru siguranța beneficiarilor se recomandă efectuarea unei analize de calitate a apei din fântână înainte de dezinfectare. Setul minim de analize fizico-chimice și bacteriologice poate fi obținut fie de la un proiectant de specialitate cu calificarea și experiența necesare fie de la un laborator acreditat.

Asigurarea presiunii minime de utilizare necesare se poate realiza cu o instalație de tip hidrofor. Pentru funcționarea sigură a instalației se recomandă utilizarea unei electropompe submersibile cufundată în fântână sau eventual a unei electropompe autoamorsante amplasată în subsolul locuinței.

În ceea ce privește alimentarea cu apă în viitor din rețeaua orizontală publică se pot face următoarele aprecieri. Cotele reale ale terenului sînt cu cca. 29 m mai înalte decît cele din măsurtoarea topografică ce se bazează pe un sistem de cote arbitrar și nu pe sistemul de cote real. Astfel, cotele reale ale terenului sînt cca. 323 mdMN în intersecția str. Remetea-Măciulei și de cca. 327 mdMN pe str. Măciulei la cca. 80 m de la intersecție. Cota preaplinului rezervoarelor din zona I de presiune din municipiul Tg. Mureș fiind la cota absolută de 360 mdMN, amplasamentul se încadrează în rețeaua de alimentare cu apă a zonei I de presiune și înțind cont de diferența de cotă, dintr-o viitoare rețea publică corect dimensionată poate fi alimentat direct la presiunea disponibilă în rețea. Conform standardelor SR 1343-1:2006, STAS 1478-90, SR 4163-1:1995 și SR 4163-2:1996 și normativului I 9-1994, rețelele publice de alimentare cu apă trebuie să asigure și debitul pentru stingerea incendiilor. Conform SR 4163-1:1995 și I 9-1994, diametrul minim al rețelei publice la care se racordează și hidranii de incendiu, trebuie să fie de minim DN 100 mm, respectiv în cazul conductelor din material plastic (în mod obișnuit polietilen de înaltă densitate, HDPE) D 110 mm. Conform normativului I 9-1994, precum și a Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, aprobat prin HGR 1591/2002, cîminul de branșament CB se amplasează în imediată apropiere a limitei de proprietate. Din considerente de siguranță se recomandă amplasarea cîminului de branșament CB în interiorul parcelei, la distanța în ax de 2,0 m de gard. Conform Regulamentului menționat, conducta de branșament pînă la contor, inclusiv contorul de apă, precum și cîminul de branșament constituie proprietate publică, indiferent de modul de finanțare. Contorul de apă va avea DN 20 mm $Q_n = 2,5 \text{ m}^3/\text{h}$, de tip multijet cu cadran semiuscat și clasa de precizie B. Conform STAS 6002-88, din condiția de protecție împotriva înghețului, adîncimea axului conductei în cîminul de branșament trebuie să fie de minim 1,4 m.

Înțind cont de prevederile HGR 930/2005, în momentul trecerii la alimentarea cu apă din sistemul public, orice legătură între acest sistem și sistemul propriu din sursă locală se va desfășura.

Canalizarea menajeră – Panta medie de cca. 5 % coborîtoare a străzii Măciulei dinspre amplasament spre str. Remetea constituie condiții excelente pentru racordarea gravitațională a imobilului la canalul menajer public existent de pe str. Remetea, chiar în situația în care terenul de pe amplasament prezintă pante transversale coborîtoare dinspre stradă. Conform Regulamentului citat mai înainte, cîminul de canalizare de racord CR se propune cu amplasare la 1,0 m față de limita de proprietate, de această dată în exteriorul acesteia. De asemenea, conducta de racord și cîminul de racord constituie proprietate publică, indiferent de modul de finanțare. Conform normativului I 9-1994, diametrul minim al racordului de canalizare a apelor uzate fecaloid-menajere trebuie să fie de DN 100 mm (respectiv D 110 mm pentru materialele plastice). Conform standardului SR EN 752:2008, panta minimă a racordului de canalizare cu DN 100 mm trebuie să fie de 2,5 %. Pentru canalizările menajere la aceste diametre se folosesc în mod obișnuit tuburile din PVC.

În privința coexistenței rețelelor edilitare se menționează că, datorită gabaritelor reduse (lîmbe propuse pentru platforma carosabilă a străzii 6,0 m și 1,5 m pentru trotuare), înțind cont de principiile de amplasare a rețelelor edilitare și a distanțelor de

protecție necesare prevăzute de standardul SR 8591:1997, nu se poate asigura distanța de protecție reciprocă între conducta de canalizare menajeră cu amplasare în axul drumului și conducta de apă cu amplasare în carosabil la 0,5 m de bordură. În cazul de față în comparație cu distanța de protecție de 3,0 m prevăzută în standard, între conducta de apă și cea de canalizare menajeră s-a prevăzut distanța de 2,5 m, fapt ce necesită acordul Companiei de apă.

Canalizarea pluvială – ținând cont de pantele transversale foarte mari, între cca. 12-20 % ale terenului din incintă, fără umpluturi masive evacuarea gravitațională a apelor pluviale spre stradă este imposibilă. Din acest motiv se recomandă ca la amenajarea curii să se aibă în vedere condițiile naturale de scurgere, respectiv spre est, spre strada Ceangilor. Deoarece prin amenajarea curii coeficientul de scurgere va crește substanțial față de situația existentă a terenului arabil, în scopul prevenirii producerii unor pagube vecinătăților de pe strada Ceangilor, se recomandă amenajarea la limita comună dinspre est a unui an deschis înierbat sub formă de covată, cu panta longitudinală spre și racordarea la anul pluvial existent de pe strada Remetea.

Apărarea împotriva inundațiilor – În prezent nu se dispune de informații pertinente referitor la clasa de importanță a lucrărilor de amenajare a pârâului Beșea. Din configurația terenului se poate deduce cu o aproximare suficientă, la clasa de importanță propusă, respectiv clasa III, poate fi afectat eventual cel mult o fâșie îngustă dinspre latura estică a incintei, fără consecințe negative asupra clădirilor propuse. Conform legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, HGR 525/1996/2002, HGR 382/2003 și HGR 447/2003, documentațiile de urbanism trebuie să conțină studiile de specialitate privind riscul la inundații. Ca atare, obligația de urmărirea printre celelalte, a încadrării în clasa de importanță și trasarea fâșiilor de inundabilitate revine autorităților competente (beneficiarului și avizatorilor), iar a îndeplinirii acestor cerințe elaboratorului PUG.

Celelalte utilități – alimentare cu energie electrică și cu gaze naturale, telecomunicații – se vor asigura prin prelungirea rețelelor respective din strada Remetea, conform proiectelor de specialitate aprobate de deținătorii rețelelor. Alimentarea cu căldură și prepararea apei calde se va realiza în sistem local, cu centrale termice proprii funcționând cu combustibil gazos sau solid. Pentru reducerea pierderilor de căldură ale clădirilor rezistența la transfer termic a pereților va fi de minim 1,5 mp C / W.

Procentul de ocupare maxim va fi de 35%, inclusiv construcțiile anexă. **Coeficientul de utilizare** maxim va fi de 0,6, rezultat din însumarea tuturor nivelurilor supraterane, pentru regimul de înălțime de maxim P+1, respectiv de 0,9 pentru un regim de înălțime de maxim P+2.

Bilanșul teritorial al utilizărilor terenului studiat arată în felul următor:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă de locuit	4700	78,3	4700	78,3
2.	...din care construcții, maxim propus	-	-	1645	(35,0%)
3.	Platforme de circulație	308	5,1	844	14,1
4.	Rigole, pași verzi	-	-	456	7,6
5.	Teren liber, neamenajat	992	16,6	-	-
	TOTAL	6000	100,0	6000	100,0

Obiectivele de utilitate publică sunt: amenajarea și modernizarea căilor de circulație, 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.

Bilanșul teritorial al proprietăților în zona studiată se prezintă astfel:

nr.	Teren aferent ...	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public	1300	21,7	1300	21,7
2.	Proprietate privată	4700	78,3	4700	78,3
	TOTAL	6000	100,0	6000	100,0

5. Concluzii

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va introduce terenul studiat în circuitul folosinței urbane, permițând edificarea parcelei – cu respectarea condițiilor de constructibilitate – aceasta 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 zona studiată.

După aprobarea P.U.D. de către organele competente se poate trece la solicitarea certificatelor de urbanism, obținerea avizelor și autorizărilor 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 amenajării spațiului public, atât din partea proprietarilor terenurilor adiacente, cât și din partea administrației locale.

Întocmit
arh. Bakó Lóránt

ing. Kelemen Árpád