



Str. Revolutie nr.22 , Tg Mures  
Tel/ fax . 0265-217822  
e-mail: arhitectonpro@yahoo.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**  
**Tirgu Mures**  
**Str. Cornesti nr.20**

**BENEFICIAR:** BUTUC OVIDIU MUGUREL si sotia BUTUC SIMONA ADRIANA

**AMPLASAMENT:** STR. CORNESTI NR.20, MUN. TIRGU MURES, JUD. MURES

**DATA ELABORARII:** 02.2013

<b>P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA</b> Beneficiar :BUTUC OVIDIU MUGUREL si sotia BUTUC SIMONA ADRIANA Str. Cornesti nr.20, mun.Tg.Mureş, jud. Mureş	Faza : P.U.D. Data: 02.2013
---	--------------------------------

## **A. MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE :**

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru asigurarea cadrului legal necesar autorizarii construirii unei locuinte amplasate la mai putin de 3,0m de limitele laterale de proprietate.

#### **1.1. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

<b>Denumirea lucrării:</b>	P.U.D.– CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
<b>Adresa:</b>	Str.Cornesti nr.20, mun.Târgu Mureş
<b>Beneficiar:</b>	BUTUC OVIDIU MUGUREL si sotia BUTUC SIMONA ADRIANA
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.D.
<b>Proiectant</b>	S.C. ARHITECTON S.R.L.- Târgu Mureş Arh. KOVACS ANGELA
<b>Data elaborării:</b>	02.2013

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARIII :**

Prezenta documentatie a fost intocmita in vederea aprobarii derogarii de la Regulamentul de Urbanism in ceea ce priveste construirea fata de limitele laterale de proprietate.

Fata de 3,0m distanta minima prevazuta de Regulament, se va solicita aprobarea construirii la :

- 1,4m la sol si 0,5m la etaj, fata de limita laterala estica.
- 2,4m la sol si 1,2m la etaj, fata de limita laterala vestica.

## **2. INCADRARE IN LOCALITATE**

Terenul studiat este situat in zona Platoului Cornesti, front la str. Cornesti, intre proprietati private. Beneficiaza de avantajul asezarii pe zona superioara a colinelor care formeaza valea Poklosului, prin perspectiva larga asupra orasului.

#### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE :**

In P.U.G. Tg.Mures, zona este denumita LV2 - subzona locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Zona a mai fost studiată in P.U.Z.- Cornesti, unde este denumita LV2z - subzona locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+M situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Regulamentul aferent acestei zone prevede urmatoarele obligatii :

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar :BUTUC OVIDIU MUGUREL si sotia BUTUC SIMONA ADRIANA  
Str. Cornesti nr.20, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.  
Data: 02.2013

**GENERALITATI : caracterul zonei – zona este inclusa in zona LV si AA2 aferent P.U.G.**

**LV2z** : subzona locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+M situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Problemele ridicate sunt urmatoarele :

- Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versantilor instabili sau cu stabilitate incerta, conform concluziilor din studiul geotehnic si hidrologic din zona Platoului Cornesti, care pot fi activate daca va continua tendinta de indesire prin relotizare si de inlocuire a cladirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale usoare, cu cladiri cu P+1, P+3 niveluri, de dimensiuni mari, si fronturi mari.
- Este obligatorie ca in zona versantilor sa se efectueze studii de stabilitate pe baza de profile si expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versantilor**, pentru orice lucrari de constructie, reconstructie, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o interventie incompatibila intr-un anumit punct, prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versant, cu grupuri de alte cladiri precum si cu strazi si retele edilitare publice, provocand importante pagube si punind in pericol siguranta locuitorilor;
- Solicitantii certificatelor de urbanism pentru terenuri in panta trebuie avertizati ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea in cazul incalcarii prevederilor Regulamentului Local de Urbanism si conditiilor din autorizatia de construire;
- Controlul scurgerii apelor pluviale in sensul captarii si drenarii acestora in sistem separativ in retea urbana.

**Secțiunea I : UTILIZARE FUNCTIONALA****Art.1 - Utilizări admise :**

**LVz** : se admite functiunea de locuire.

**Art.2 – Utilizari admise cu conditionari :**

**LV2z** : locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+M, cu urmatoarele conditionari :

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va asigura o greutate cit mai redusa a constructiilor;
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasii 15,00m;
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cit mai apropiat de 1,0 ;
- Inaltimea maxima recomandata este P+M;
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

**LV2z** : se admite mansardarea cladirilor parter existente cu o suprafata desfasurata pentru pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

**LVz** : se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC si sa nu genereze transporturi grele, aceste functiuni vor fi dispuse de preferinta la intersectii si se va considera ca au o arie de deservire de 250m.

- Se admite utilizarea terenului cu plantatii de arbori fructiferi, vite de vie, gradini.

**Art.3 – Utilizari interzise :**

**LVz** : se interzic urmatoarele utilizari :

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200,0mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare.

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar :BUTUC OVIDIU MUGUREL si sotia BUTUC SIMONA ADRIANA  
Str. Cornesti nr.20, mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.  
Data: 02.2013

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitarea si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru subzistenta;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare materiale re folosibile;
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vinzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Autobaze si statii de intretinere auto;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Ori ce lucrari de trasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**Secțiunea II : – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR****Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

**LV2z** : parcela se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinandu-se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de 15,0x15,0m (225,00mp) si de limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim 30% ( ceea ce adauga la suprafata construita a locuintei inca cca. 80,00mp pentru garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata);

- Parcela are suprafata minima de 1000mp si un front la strada de minim 15,0m;
- Adincimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;
- Parcela este accesibila dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3,0m;

**Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

**LVz** : cladirile se vor retrage la aliniament cu o distanta de minim 4,0m

**Art.6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

**LVZ** : cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,0m;

- Se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

**Art.7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

**LVz** : distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte , masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6,0m.

**Art.8 - Circulații și accese**

**LVz** : Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,0m latime.

**Art.9 – Staționarea autovehiculelor**

**LVz** : Staționarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci înafara circulațiilor publice.

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar :BUTUC OVIDIU MUGUREL si sotia BUTUC SIMONA ADRIANA  
Str. Cornesti nr.20, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.  
Data: 02.2013

**Art.10 – Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

**LV2z** : Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m cu centrul pa linia cornisei.

Inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (2,20m).

**ART.11 - Aspectul exterior al clădirilor**

**LV2z** : Cladirile noi sau modificarile/ reconstrutiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;

- Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor si garajelor.

**Art.12 – Condiții de echipare edilitară**

**LVz** : toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
- Se va asigura in mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate.

**Art.13 – Spații libere și spații plantate**

**LVz** : spatiile libere vizibile din ciecualtie vor fi tratate ca gradini de fatada;

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,0mp;
- In zonele cu versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor, favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

**Art.14 - Imprejmuiri**

**LVz** : Gardurile spre strada vor avea inaltimea maxima de 2,20m inaltime si minim 1,80m,din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta din metal sau lemn, dublata de gard viu.

**Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****Art.15 – Procent maxim de ocupare a terenului ( POT- % mp AC /mp teren)**

**LV2z** – POT maxim = 15%

**Art.16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului ( CUT- mpADC/mp teren)**

**LV2z** - CUT maxim = 0,3 ;

**2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT**

Pe teren s-a aflat o locuinta care a fost demolata si radiata din cartea funciara. In urma ei nu au ramas subsoluri, fundatii care sa afecteze amplasamentul.

Pentru cunoasterea exacta a traseelor si dimensiunilor retelelor edilitare s-au solicitat avize de la detinatori .

A fost intocmit un studiu grotchic care a aratat conditiile de fundare ale terenului.

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar :BUTUC OVIDIU MUGUREL si sotia BUTUC SIMONA ADRIANA  
Str. Cornesti nr.20, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.  
Data: 02.2013

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

Terenul analizat este front la str. Cornesti, pe partea sudica a acesteia, cu o panta accentuata descendenta.

Zona este interesanta pentru locuire datorita perspectivei largi asupra vail, data de cornisa creata. Este construita pe frontal strazii, cu locuinte de diferite imagini si gabarite.

Terenul a prezentat alunecari in decursul timpului, acum stabilizate de cladirea si amenajarile facute la Liceul economic.

#### **3.1. REGIM JURIDIC**

Terenul este proprietatea privata a lui Butuc Ovidiu Mugurel si sotia Butuc Simona Adriana, evidentiat in C.F.nr.132024/Tg.Mures, nr.cad.132024, teren intravilan in suprafata de 1430mp, cu categoria de folosinta curti, constructii.

#### **3.2. ANALIZA GEOTEHNICA**

S-au executat 3 foraj geotehnice, semimecanic, uscat, rotativ si s-au prelevat probe, in vederea determinarii principalelor caracteristici fizice-granulometrice. Elaborarea studiului facindu-se in conformitate cu recomandarile Eurocode 7 si a normativelor romanesti in vigoare, conform NP 074/2007.

Perimetrul din care face parte amplasamentul este situat pe foaia colinara Mures, regiune deluroasa intretaiata de riul Mures, dinspre nord- est spre directia sud vest, care formeaza albiei majora si terase bine dezvoltate. Trecherile sunt treptate spre zonele colinare, pe alocuri bruste in urma unor alunecari de teren, in prezent fiind partial stabilizate.

Amplasamentul studiat face oarte dintr-o zona de creasta ( de interfluviu), care se caracterizeaza prin pante cu inclinari de la 5° pina la 30°, incadrindu-se in categoria de complexitate geomorfologica complicata.

Geologia generala in aceasta parte prezinta doua litologii dinstincte ca virsta si de natura. In categoria rocilor consolidate se citeaza formatiunile constituite din argile, argile manoase compacte, cu intercalatii nisipoase-gazoase si nisipuri fine-medii, de virsta pannono-sarmatiana.

Formatiunile mai tinere apartin perioadei cuaternalului, alcatuite din roci aluviale- deluviale printre care se citeaza in zonele de terasa si de lunca roci detritice fine-grosiere, reprezentate prin pietrisuri, bolovanisuri cu nisip pe alocuri in zonele de terasa cu pietrisuri erodate, remaniate si resedimentate in baza pantelor, la care se adauga pe arii restrinse roci deluviale, fine, prafoase, argiloase, nisipoase slab consolidate. Aceste stratificatii variaza de la o zona la alta.

Principalul factor hidrologic in regiune il constituie raul Mures, respectiv pariul Poclos, care formeaza zone de lunca si terase bine/moderat dezvoltate, cu acumulari importante de apa subterane, depozitate in strate permeabile de forma lenticulara. Aceste ape nu prezinta concentratii depasite la capitolul de agresivitate sulfatica fata de betoane si metale, conform STAS 3349-64.

In ceea ce priveste chimismul apelor subterane, in general acestea sunt caracterizare ca ape subterane neagresive sau cu agresivitate redusa fata de betoane si metale , conform STAS.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare, s-au executat 3 foraje geotehnice, in sistem uscat, semiomecanic, prin care s-au identificat urmatoarele stratificatii :

F1.

0,00 – 5,30m argila prafoasa galbena, cu orizonturi subtiri nisipoase

5,30 – 6,40m praf argilos galben

6,40 – 7,00m argila prafoasa galbena, cu orizonturi subtiri nisipoase

F2.

0,00 – 6,00m argila prafoasa galbena, cu orizonturi subtiri nisipoase

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : BUTUC OVIDIU MUGUREL si sotia BUTUC SIMONA ADRIANA  
Str. Cornesti nr.20, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.  
Data: 02.2013

F3.

0,00 – 2,70m argila prafoasa cafenie, cu orizonturi subtiri nisipoase

2,70 – 6,00m argila prafoasa galbena, cu orizonturi subtiri nisipoase

In conformitate cu morfologia si conditiile hidrogeologice locale, zona se caracterizeaza cu acumulari reduse a apelor subterane, cantonate in intercalatiile nisipoase subtiri ai complexului argilos manos, alimentate periodic prin infiltrarea apelor pluviale.

In perioada de executie a forajelor, nivelul apei subterane nu a fost interceptat pana la adincimea maxima de investigare. Amplasamentul fiind intr-o zona de versant, apele sunt prezente in forma meteorica, iar in timpul precipitatiilor abundente sau topirii bruste a zapezii, formeaza torenti locali care afecteaza panta, deci se recomanda realizarea de santuri de scurgere si rigole.

Stabilitatea versantului in stare naturala, actuala este de  $F_{min} = 1,591$ , iar in urma introducerii factorului destabilizator, apa, aceasta scade brusc la  $F_{min} = 1,152$ , recomandandu-se rigole si santuri, precum si ziduri de sprijin.

Stratificarea in cele 3 puncte de forare are caracter uniform care este alcatuit din stratul de argila prafoasa galbena, cu orizonturi subtiri nisipoase, caracterizat cu  $I_c$  medie 0,69,  $I_p$  medie 19,12 si  $e$  medie 0,63, din categoria terenurilor medii/ bune de fundare, exceptie zona forajului F3 unde partea superioara a stratificatiei se incepe cu un strat de argila prafoasa cafenie cu orizonturi nisipoase, caracterizata cu  $I_c$  medie 0,80,  $I_p$  medie 23,40 si  $e$  medie 0,61, respectiv o intercalatie de praf argilos galben in zona forajului F1 avind  $I_c = 0,67$ ,  $I_p = 14,58\%$  si  $e$  medie 0,69, straturi din categoria terenurilor de fundare medie.

Pentru fundatii de mica adincime, pina la 2,00m, se pot funda pe complexul de argila prafoasa cafenie, cu orizonturi subtiri nisipoase avind  $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ , respectiv stratul de argila prafoasa galbena, respectiv pe stratul de argila prafoasa galbene, cu orizonturi subtiri nisipoase, cu  $P_{conv} = 275 \text{ kPa}$ .

Pentru fundatii de adincime, peste 2,00m, se pot funda in conditii similare de calcul pe stratificatia de argila prafoasa galbena, cu orizonturi subtiri nisipoase avind  $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ .

Valoarea presiunilor conventionale se refera la fundatii cu latimea  $B = 1,00 \text{ m}$  si adincimea  $D = 2,00 \text{ m}$ , de la cota terenului. Pentru fundatii cu latime si adincime mai mari, se recalculeaza  $P_{conv} = P_{conv} + C_b + C_d [\text{kPa}]$ .

Ca urmare se recomanda :

- amplasarea constructiei cit mai aproape de limita gardului dinspre str. Cornesti.
- structuri de tip P, P+M, cu fundatii avind rol de zid de sprijin.
- materialele in urma sapaturilor pentru fundatii nu se depoziteaza.
- se vor realiza retele de colectare a apei pluviale in jurul constructiei.
- se recomanda executarea drenajelor de adincime mare in vederea evacuarii apei din perioada executiei
- se vor mentine plantatiile existente (pin, nuc, salcie, etc.) sau se vor planta pentru mentinerea sau intarirea stabilitatii zonei.

In calculele de rezistenta se va tine seama de grupa seismica a regiunii, care este grupa E, avind ca indici seismici de calcul  $K_s = 0,12$  si  $T_c = 0,70$ .

### **3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Terenul este liber de constructii.

Zona este construita cu locuinte familiale, noi, in stare foarte buna, cu toate utilitatile necesare.

Imaginea generala este moderna, cu materiale actuale.

### **1.4 CĂI DE COMUNICATI**

Accesul se face prin str. Cornesti, care leaga orasul de zona de agrement constituita de padure si gradina zoologica.

Strada este de doua benzi, asfaltata, cu trotuar pe partea nordica.

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar :BUTUC OVIDIU MUGUREL si sotia BUTUC SIMONA ADRIANA  
Str. Cornesti nr.20, mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.  
Data: 02.2013

**3.5 ECHIPARE EDILITARĂ**

Zona dispune de toate utilitatile necesare locuirii : apa-canal, gaz metan, electricitate.  
Lotul studiat are bransamente la toate aceste utilitati.

**4. PROPUNERI****4.1 ELEMENTE DE TEMA**

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta unifamiliala pe teren.

Datorita conformatiei terenului, in panta, locuinta poate fi asezata linga frontal stradal, cu functiunile organizate compact, rezultind un partiu care lateste volumul.

Asfel, constructia va ajunge la distante mai mici fata de limitele laterale decit cele admise in regulament :

- 1,4m la sol si 0,5m la etaj, fata de limita laterala estica.
- 2,4m la sol si 1,2m la etaj, fata de limita laterala vestica.

**4.2 DESCRIEREA SOLUŢIEI**

Cladirea va avea D+P+M, urmind conformatia terenului. Frontul la strada va avea P+M.

Demisolul cuprinde spatii tehnice, zone de relaxare.

Parterul cuprinde zona de primire si garaj.

Mansarda cuprinde zona privata.

Terenul va fi terasat, cu respectarea propfilului natural, pe cit se poate.

**4.3 ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI**

Accesul auto cit si pietonal se va face din str. Cornesti.

Pe laterala vestica a terenului, linga constructie se vor construi trepte de acces pietonal catre gradina ramasa in zona posterioara a lotului.

Gararea si parcarea automobilelor proprii se va face in garajul de 2 locuri si pe platforma din fata locuintei, in interiorul incintei.

**4.4 REGIMUL JURIDIC ŞI CIRCULAŢIA TERENURILOR**

Terenul este proprietate privata, nu sunt necesare schimbari de proprietari.

**4.5 REGIM DE ALINIERE, DISTANŢE ÎNTRE CLĂDIRI, LIMITE**

Este respectat regimul de aliniere de 4,0m propus in P.U.Z.-Cornesti.

**4.6 REGIM DE INALTIME**

Regimul de inaltime propus se inscrie in cel aprobat in P.U.Z.-Cornesti, anume P+M.

Pe zona posterioara, datorita conformatiei terenului, se creaza si un demisol.

**4.7 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

Coeficientii urbanistici propusi se inscriu in cei aprobati in P.U.Z.- Cornesti, si anume :

**POT max - 15 %;**

**CUT max - 0,30;**

**4.8 PLANTATII**

Zona posterioara a lotului, care ramine gradina, va fi plantata si amenajata peisagistic.

**4.9 ECHIPARE EDILITARA**

Terenul a avut construita o locuinta care avea toate utilitatile necesare functionarii : apa-canal, electricitate, gaz metan. Bransamentele au ramas functionale si se vor folosi la locuinta propusa.



#### **4.10 BILANT TERITORIAL**

NR. CRT.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona de locuințe	282,7	11,84	482,7	20,22
2.	Zona institutii publice si servicii	30	1,25	30	1,25
3.	Zone verzi	1876,3	78,58	1533,8	64,23
3.	Zone circulatie auto si pietonala	199	8,33	258	10,80
4.	Zone platforme amenajate	-	-	83,5	3,5
	<b>TOTAL</b>	<b>2388</b>	<b>100,00</b>	<b>2388</b>	<b>100,00</b>

Ocuparea terenului se inscrie atit in parametrii propusi de P.U.Z.-Cornesti, cit si in situatia din zona constatata la fata locului.

#### **4. CONCLUZII**

Constructia propusa in aceasta documentatie completeaza frontul stradal la una din cele mai cautate zone pentru locuit din minicipiu.

Derogarea solicitata de la distantele fata de limitele de proprietate este motivata de conformatia terenului si nu este agresiva fata de proprietatile laterale, incercind prin decrosurile – bowindow de la mansarda sa ritmeze si personalizeze volumul construit si imaginea lui tridimensionala.

Intocmit :  
Arh. KOVACS ANGELA