



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

**PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA, PRIN MODIFICARE P.U.D.
APROBAT CU H.C.L.110/2002**

Tirgu Mures

str. Dimitrie Cantemir nr. 18-20

BENEFICIAR: CORFAR STEFAN si sotia CORFAR AURORA TEREZA

AMPLASAMENT: STR. DIMITRIE CANTEMIR NR.18-20, MUN. TIRGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: 02.2014

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2023/19.12.2013
4. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR.133599/Tg.Mures
5. PLAN DE INCADRARE IN ZONA, VIZAT O.C.P.I.
6. PLAN DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I.
7. AVIZ COMISIA C.T.A.T.U. NR.17/139/08.11.2013
8. AVIZ PROTECTIA MEDIULUI
9. AVIZ ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE
10. AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
11. AVIZ GAZE NATURALE
12. AVIZ TELEFONIZARE
13. AVIZ SECURITATE LA INCENDIU
14. AVIZ SANATATEA POPOLATIEI
15. AVIZ DOMENIUL PUBLIC
16. STUDIU GEOTEHNIC
17. DOVADA AMPLASARII PE TEREN A PANOULUI DE INFORMARE SI CONSULTERE A PUBLICULUI.
18. DECLARATIE AUTENTIFICATA A PROPRIETARILOR PRIN CARE ISI ASUMA RESPONSABILITATEA IN CAZUL DAUNELOR PROVOCATE IMOBILULUI PROPRIU.
19. MATERIAL FOTOGRAFIC

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.- TG.MURES | A.01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. CORNESTI | A.02 |
| 3. PLAN – ORTOFOTO | A.03 |
| 4. PLAN DE INCADRARE „P.U.D.- str. DimitrieCantemir, Tg.Mures” | A.04 |
| 5. PLAN DE ANALIZA GEOTEHNICA | A.05 |
| 6. PLAN DE SITUATIE EXISTENT - DISFUNCTIONALITATI | A.06 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE | A.07 |
| 8. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A.08 |
| 9. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | A.09 |

MEMORIU GENERAL

privind P.U.D. – Studiu de amplasament pentru construire locuinta prin modificare H.C.L.110/2002, in Tg.Mures, str. Dimitrie Cantemir nr.18-20, beneficiari Corfar Stefan si sotia Corfar Aurora Tereza

1. INTRODUCERE

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a se indeplini conditiile de autorizare a unei locuinte pe terenul prevazut in documentatiile de urbanism aprobate cu functiune de mica anvergura, compatibila cu caracterul rezidential al zonei.

1.1. Date generale

- Denumirea lucrarii :	P.U.D.- Studiu de amplasament pentru construire locuinta prin modificare H.C.L.110/2002
Amplasament :	str. Dimitrie Cantemir nr.18-20, mun.Tg.Mures
Beneficiar :	Corfar Stefan si sotia Corfar Aurora Tereza
Faza :	P.U.D.
Proiectant :	S.C.ARHITECTON S.R.L. Arh. Kovacs Angela
Data :	februarie 2014

1.2. Obiectul lucrarii

Lucrarea este intocmita pt. a se aproba construirea unei locuinte pe lotul prevazut cu alta destinatie in documentatiile aprobate si pentru a mari P.O.T.max. aprobat de la 15% la 20%.

Se vor stabili reglementari pentru amplasare locuinta, asigurare acces, volumetrie.

2. INCADRARE IN LOCALITATE

Amplasamentul este studiat in zona Platoului Cornesti, pe panta ascendenta a acestuia, pornind de la B.dul Gh.Marinescu spre zona Gradinii zoologice. Este front la strada Dimitrie Cantemir, asfaltata si pietruita in ultimul timp.

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Zona Platoului Cornesti a fost studiata in documentatia P.U.Z.- zona rezidentiala Cornesti, aprobata cu h.c.l. 166/26.10.2000.

Terenul prezentat in aceasta documentatie este cuprinsa in U.T.R. LV3z – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, P+1 in curs de construire, situat pe versanti slab construiti in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Regulamentul acestei zone este urmatorul :

LV - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

LV 3z - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M,P+1, in curs de construire, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Problemele ridicate de aceasta subzona sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiu geotehnic si hidrologic din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versanților**, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;
- solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- Controlul scurgerii apelor pluviale in sensul captarii si drenarii acestora in sistem separativ in rețeaua urbana.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV3z - se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV3z - locuințe individuale în regim de construire izolat cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare și control al scurgerii apelor;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- lungimea maximă a loturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0m;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV3z- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros; m depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPR., FORME, DIMENSIUNI)

- LV3z** - parcela se considera constructibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0metri (225mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):
- parcela are suprafața minimă de 1000mp. și un front la stradă de minim 15,0m;
 - adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
 - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m.;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- LV3z** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0metri.

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- LV3z** - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

- LV3z** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- LV3z** - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- LV3z** - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0metri lățime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV3z - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV 3z - înălțimea maximă admisibilă la cornișe 4,0metri (P+M)

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV3z - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LV3z- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV3z - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;
- în zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

LV3z - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m. și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LV3z-POT_{max}= 15%

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LV 3z-CUT_{max}=0,3

Punctual zona str. D.Cantemir a mai fost studiata in P.U.D.- strada de legatura dintre str.D.Cantemir si str. Padurii in vederea lotizarii pentru construire de locuinte, aprobat in H.C.L.110/2002.

Aici sunt pastrate caracteristicile urbanistice ale P.U.Z. Cornesti, unde s-a propus o dezmembrare si o mobilare a terenului front la str. D.Cantemir, in zona mediana a acestuia, pe frontul sudic.

Dezmembrarea terenului s-a facut in 8 parcele pentru constructii si un drum de acces pentru acestea. Fata de prevederile regulamentului de urbanism aprobat, aici se fac urmatoarele modificari :

- parcela construibila 500mp, fata de 1000mp;
- regim de inaltime : - h.max.streasina = 5,50m
- h.max.cornisa = 10,00m

Lotul familiei Corfar este prevazut cu functiune de dotare de mica anvergura, compatibila cu caracterul rezidential al zonei, spatiu de alimentatie publica.

Fata de documentatiile avizate, in momentul actual situatia se prezinta astfel :

- pe teren au fost construite 4 locuinte;
- accesul la acestea se face din zona superioara a terenului printr-o alee privata, coproprietatea tuturor, cu drept de servitute dispus la intelegere, fara a fi dezmembrata parcela stradala.

Parcela prevazuta initial pentru acces in P.U.D., in zona inferioara a terenului, s-a dovedit a nu fi viabila . Aceasta a fost dezmembrata in dreptul fiecarui lot si alipita acestora.

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent

Pentru amplasament a fost obtinut avizul Comisiei de Amenajarea Teritoriului si Urbanism nr.17/139/08.11.2013 care precizeaza modalitatile de reglementare a terenului.

A fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. 2023/19.12.2013 pentru intocmire Plan Urbanistic de Detaliu.

3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul este liber de constructii.

Configuratia terenului este dificila, terenul avind o panta ascendenta pe directia V-E.

Conformarea strazii D.Cantemir prin asfaltarea din ultima parte a anului 2013 a accentuat si mai mult imaginea denivelata a terenului.

3.1. Regim juridic

Imobilul este evidentiat in C.F. nr. 95408/N/Tg.Mures si nr. cad. 391/1-391/5/1; nr. top. 2612/2/1, 2613/2/1, 2614/2/1, 2612/2/5/1, 2613/2/5/1, 2614/2/5/1, teren intravilan in suprafata de 586mp, situat in Tg.Mures, str. Dimitrie Cantemir nr.18-20, proprietari Corfar Stefan si sotia Corfar Aurora Tereza.

3.2. Analiza fondului construit existent

Zona a fost studiata in „P.U.D.- strada de legatura dintre str.D.Cantemir si str. Padurii in vederea lotizarii pentru construire.”

Din aceasta documentatie a rezultat dezmembrarea a 8 loturi, pe care au fost construite locuinte. Acestea sunt cu regim de inaltime D+P+1E; D+P+M, cu structura si instalatiile moderne.

Imaginea acestora este neuniforma, avind expresii arhitecturale radical diferite.

3.3. Analiza geotehnica

a) Morfologia regiunii

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul, este situat in partea nord-nord estica a Depresiunii Transilvania, malul sting al riului Mures, pe cursul mediu. Macromorfologia regiunii arata albia majora si terase dezvoltate al riului cu treceri treptate in zona colinara, uneori cu treceri bruste in pante prelungi sau abrupte datorita alunecarilor de teren.

Pe plan local ansamblul este situat in zona colinara a foii Tg.Mures, cu altitudine intre 350 - 460m, pe versantul nord-vestic al platoului Cornesti, cu pante prelungi, cu inclinatia de 5° pina la 30°, cu grad de complexitate morfologica foarte ridicata.

In general versantul prezinta relief cu denivelari si cu sectoare fragmentate din cauza unor alunecari de teren, cu urme de eroziune de suprafata a apelor torentiale. Amplasamentul propriu-zis se gaseste pe un sector de pseudoterasa, cu inclinari de panta de 5-15°, cu un relief in general lin, fara denivelari majore.

b) Geologia regiunii

In categoria rocilor consolidate se citeaza formatiunile constituite din argile, argile manoase compacte, marne, marne argiloase si intercalatii nisipoase-grezoase sau nisipuri fine-medii, de virsta pannono-sarmatiana.

Formatiunile mai tinere apartin perioadei cuaternalului, alcatuite din roci aluviale-deluviale printre care : roci deluviale, roci detritice fine, prafoase, argiloase, nisipoase.

c) Consideratii hidrogeologice

Principalul factor hidrologic in regiune il constituie raul Mures, care traverseaza perimetrul dinspre nord-est spre directia sud-vest, formind zona de lunca si terase bine dezvoltate pe cursul sau. Apar acumulari de ape freatice si lenticule in baza versantilor. Apa subterana este de origine meteorica. Chimismul apelor subterane nu indica concentratii sulfatice agresive depasite conform STAS fata de betoane si metale.

d) Conditii de stabilitate

Amplasamentul cercetat se incadreaza in grupa conditiilor geomorfologice foarte complicate cu elemente locale cu implicatii in uniformitatea stratificatiei si versanti cu pante peste 5 – 10grade. Versantul nu este afectat de alunecari masive, manifestind o stabilitate generala.

e).Conditii tehnice-geologice

Aferent amplasamentului ce ne intereseaza avem:

F.3.

0,00 – 0,30m sol vegetal

0,30 – 2,50m argila prafoasa cafenie, tare

2,50 – 5,20m argila prafoasa galbena, plastic consistenta, cu intercalatii subtiri marnoase cenusii

5,20 – 6,00m argila marnoasa galbena cenusie, plastic consistenta.

f). Conditii hidrogeologice

Zona este situata in sectorul aval platformei Cornesti, zona de versant nord vestica, in apropierea limitei de contact cu terasa superioara a riului Mures. Sunt ape de suprafata doar in timpul ploilor abundente. Apa subterana apare la adincimea medie de 7,0m, cantonata in formatiunile argilo nisipoase sau in lentile nisipoase locale.

g). Conditii de stabilitate

- stabilitate versant situatia prezenta (fara incarcare):

Profil nr.1 F (coef. siguranta) 3,335 – 3,553 – 3,268

- stabilitate versant situatia incarcata:

variante de amplasare amonte

Profil nr.1 F 0,981 – 1,112 – 0,996

variante de amplasare aval

Profil nr.1 F 0,965 – 1,083 – 0,969

ad. plan alunecare

3,55m 3,45m 3,60m

ad. plan alunecare

3,80m 3,40m 3,80m

Se observa valori unitare a coeficientului de siguranta la alunecare in conditii de incarcare naturala a versantului, respectiv valori mai mari de 1,50, iar in conditiile de incarcare aplicata in calcule, valorile rezultate sunt subunitare.

h).Concluzii

Parcela studiata de noi **1A**, profilul nr.1, in urma forajului nr.3 se caracterizeaza prin urmatoarele succesiuni de roci (pina la adincimea de forare): strat de sol vegetal pina la 0,30m, pina la 1,60 – 2,50m argila – argila prafoasa cafenie, stare plastic consistenta, virtoase ci Ic peste 0,75 si Ip intre 18,06 – 25,48%, din categoria terenurilor bune de fundare. In continuare apare complexul argilos prafoas galben pina la intervalele de adincime cuprinse intre 3,20 – 5,30m cu Ic > 0,70 si Ip 16,87 – 19,35% din categoria terenurilor bune de fundare. Stratul de baza este alcatuit din argila manoasa galbena cenusie din categoria terenurilor de fundare bune, cu cota de aparitie in zina intre 5,0 – 7,0m de la cota terenului actual.

Apa subterana nu apare in foraje. Constructia propusa pe amplasament se incadreaza in categoria de importanta redusa. Zona de amplasament se caracterizeaza cu risc neglijabil sau inexistent al unor degradari ale constructiilor si a retelelor invecinate.

Zona de amplasament se caracterizeaza, deci, cu un risc geotehnic moderat, incadrindu-se in Cat. Geotehnica nr.1

Conditii de fundare :

- pentru fundatii de mica adincime se poate funda pe complexul de argila cafenie/ argila prafoasa cafenie, cu $P_{conv}=250$ kPa. Unde apare complexul prafos nisipos, pina la adincimea de 2,0 m, $P_{conv}=200$ kPa.

- pentru fundatii la adincime de peste 2,0 m, pe stratul de argila prafoasa galbena, $P_{conv}=250$ kPa.

Se recomanda luarea urmatoarelor masuri de consolidare - prevenire in zona de amplasament :

- constructii usoare, tip P+M;

- solutii de fundare capabile pentru preluarea unor eforturi orizontale si verticale in cazul unor miscari minore ale terenului.

- lucrari de consolidare (ziduri de sprijin) avind in vedere ca sapaturile pentru groapa de fundare vor fi executate partial in deblee. Pentru dimensionari pe categorie de strat se vor utiliza valori de calcul caracteristice conform STAS 3300/1-85.

- se vor realiza santuri de scurgere si rigole pentru a nu permite infiltratia apelor pluviale in complexul argilos-prafos-nisipos.

- se vor prevedea executia drenajelor de adincime locale perpendiculare pe linia cea mai mare panta cu rolul evacuarii permanente a apei de infiltratie din masivul argilos, in perioada de precipitatii indelungate;

- se vor mentine plantatiile existente, care sunt factorii de protectie pentru mentinerea stabilitatii pantelor.

- se recomanda executia sapaturilor in perioada de dupa topirea zapezii, respectiv in perioada cu precipitatiile minime, cind litologia argiloasa este mai putin predispusa pentru supraumzire.

- se recomanda executia lucrarilor de sprijinire inaintea executarii lucrarilor de baza sau cel putin in perioada paralela.

3.4. Cai de comunicatii

Terenul are acces din str. D.Cantemir. Aceasta a fost extinsa, modernizata in ultima parte a anului 2013.

Datorita pantei accentuate, a fost adoptat stratul de uzura din calupuri de granit, care este mai aderent decit cel uzitat de asfalt. Panta generala este 16%.

Strada are o lungime de 5,0 m, fara trotuare. Datorita dificultatilor date de panta mare, a prospectului ingust ramas intre proprietatile private, s-a considerat ca latimea de 5,0 m este suficienta pentru numarul mic de masini care vor tranzita pasajul.

3.5. Echipare edilitara

Zona are toate utilitatile necesare functiunii de locuire : apa, canalizare, gaz metan, curent electric.

Apa si canalizarea au fost executate imediat dupa aprobarea P.U.D.-ului din 2002, pentru toate loturile dezmembrete la acea data.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tema

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta pe terenul descris mai sus, folosind avantajele denivelarii accentuate pentru a avea o panorama larga asupra vail Muresului.

4.2. Descrierea solutiei

Datorita amplasamentului si conformatiei terenului, accesul se va face din zona inferioara acestuia (nord-estica). Se va construi un prim nivel la demisol unde vor fi amplasate garajele si spatiile tehnice. Parterul

va fi la nivelul platformei mediane a terenului si va cuprinde : living, zona de gatit, birou, circulatii, terase. Mansarda va cuprinde zona de dormit cu maxim 3 camere, bai, terase.

Documentatia de fata solicita corectarea functiunii date lotului in documentatia aprobata, de la servicii la locuire si marirea P.O.T. de la 15% la 20%.

4.3. Organizarea circulatiei

Accesul se va face din str. D.Cantemir, in zona laterala a lotului, direct in garaje. Accesul pietonal va fi facut prin trepte alipite constructiei, pornind din strada catre nivelul principal.

Se va amenaja accesul auto printr-o platforma pavata, care va prelua o eventuala diferenta de nivel intre strada si garaje, fara a afecta circulatia deja construita.

4.4. Regim juridic si circulatia terenului

Terenul este proprietate privata si nu sunt necesare expropriari sau modificari de tip de proprietate pentru construire pe el.

4.5. Regimul de aliniere, distanta intre cladiri, limite

Aliniamentul cuprins in documentatia aprobata este discontinuu si se adapteaza la forma si amplasamentul fata de punctele cardinale ale fiecarui lot. Nu s-a considerat ca zona trebuie constrinsa prin construirea de fronturi categorice si s-a recomandat caracterul de gradina si ambianta preponderent naturala.

Datorita conformatiei speciale a terenului, se va adopta construirea nivelului inferior si a zidului de sprijin pentru imprejmuire pe limitele de proprietate. Volumul construit se va retrage la nivelurile superioare.

4.6. Regimul de inaltime

Se va respecta regimul zonei D+P+M sau D+P+1E, cu inaltimea maxima la coama de 10,00 m si la cornisa de 5,50 m.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Indicii urbanistici vor fi :

P.O.T.max. 20%

C.U.T.max. 0,3

4.8. Plantatii

Se vor planta arbori si arbusti decorativi, se va amenaja gradina, se vor executa alei din materiale permeabile pentru a se pastra caracterul verde al zonei.

4.9. Echipare edilitara

Lotul are apa si canalizare bransate, electricitate. Se va executa bransamentul la reseaua de gaz metan dupa definitivarea amplasamentului locuintei.

4.10. Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PE IMOBIL PROPRIETATEA FAM. CORFAR

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zonă de locuinte	-	-	0,0110	18,77
2	Zona alimentatie publica	0,0586	100	-	-
3	Zona cai de comunicatie rutiera	-	-	0,0011	1,88

PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA PRIN MODIFICARE P.U.D. APROBAT CU H.C.L.110/2002 Beneficiar :CORFAR STEFAN si sotia CORFAR AURORA TEREZA Str. Dimitrie Cantemir nr.18-20, mun.Tirgu.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.D. Data: 02.2014
---	--------------------------------

4	Terase ecologice	-	-	0,0061	10,41
5	Trotuare	-	-	0,0010	1,71
6	Zonă verde	-	-	0,0394	67,23
	TOTAL	0,0586	100,00	0,0586	100,00

5. CONCLUZII

Solicitarea de schimbare a destinației terenului din „Servicii ” in „ Locuire ” se inscrie in caracterul zonei si ultimele tendinte de ocupare a zonei.

Majorarea procentului de ocupare a terenului nu modifica dramatic fronturile, aliniamentele sau imaginea de gradina a zonei.

Amplasamentul de colt al terenului, panorama oferita de acesta, ideea de cap de perspectiva ascendenta vazut din str. G.Ciugudeanu, motiveaza aprobarea construirii unui edificat unic si puternic personalizat.

Intocmit :
 Arh. KOVACS ANGELA