



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

# **PUD –CONSTRUIRE LOCUINTA**

**Tirgu Mures**

**str. Episcop Ioan Bob f. nr.**

**BENEFICIAR: IURIAN CRISTIAN ILIE**

**AMPLASAMENT: STR. EPISCOP IOAN BOB F.NR., MUN. TIRGU MURES, JUD. MURES**

**DATA ELABORARII: 01.2016**

# BORDEROU

## I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2082/02.12.2015
4. EXTRAS DE CARTE FUNCARA NR.136019/Tg.Mures
5. PLAN DE INCADRARE IN ZONA, VIZAT O.C.P.I.
6. PLAN DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I.

## 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. INCADRARE IN „P.U.D.- str. Rasaritului- Cantemir- Padurii, Tg.Mures” | A.03 |
| 4. INCADRARE IN ZONA – ORTOFOTO   | A.04 |
| 5. INCADRARE IN ZONA  | A.05 |
| 6. SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI                             | A.06 |
| 7. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE                                | A.07 |
| 8. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR                                       | A.08 |
| 9. REGLEMENTARI EDILITARE   | A.09 |

<b>PUD –CONSTRUIRE LOCUINTA</b> Beneficiar :IURIAN CRISTIAN ILIE Str. Episcop Ioan Bob f.nr., mun.Tirgu.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.D. Data: 01.2016
---	--------------------------------

## **MEMORIU GENERAL**

**privind P.U.D. –pentru construire locuinta, in Tg.Mures, str. Episcop Ioan Bob f.nr., beneficiari Iurian Cristian Ilie**

### **1. INTRODUCERE**

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a se indeplini conditiile de autorizare a unei locuinte cu derogare de la propunerile Regulamentului General de Urbanism referitoare la distantele edificatului fata de limitele laterale de proprietate.

#### **1.1. Date generale**

- Denumirea lucrarii :	P.U.D.- Construire locuinta
Amplasament :	str. Episcop Ioan Bob f.nr., mun.Tg.Mures
Beneficiar :	Iurian Cristian Ilie
Faza :	P.U.D.
Proiectant :	S.C.ARHITECTON S.R.L. Arh. Kovacs Angela
Data :	ianuarie 2016

#### **1.2. Obiectul lucrarii**

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta pe terenul reglementat de P.U.Z.- Zona rezidentiala Cornesti amplasata la 2,0m fata de limitele laterale, cu derogare de la Regulament General de Urbanism.

## **2. INCADRARE IN LOCALITATE**

Amplasamentul este situat in zona Platoului Cornesti, pe panta ascendenta a acestuia, pornind de la str.Gh.Marinescu spre zona Gradinii zoologice. Este front la strada Episcop Ioan Bob, corp de strada creat prin cedarea terenului catre Domeniul Public.

#### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

**PUD –CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : IURIAN CRISTIAN ILIE

Str. Episcop Ioan Bob f.nr., mun.Tirgu.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.

Data: 01.2016

Amplasamentul a fost studiat in documentatia P.U.Z.- zona rezidentiala Cornesti, aprobata cu H.C.L. 166/26.10.2000 si este denumit LLVz – Subzona locuintelor individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari prestabilite, situate pe versanti slab construiti, in conditii speciale de constructibilitate.

Regulamentul acestei zone este urmatorul :

## **LLz - Zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**LL V** - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de constructibilitate.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

LLz - locuințe

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**LLz** - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200mp ADC** și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

**LLz** - se admite pentru modernizarea dotării cu încăperi sanitare (băi, W.C.) a locuințelor, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafața construită la sol de maxim **12,0mp**.

**LLvz** – extinderea, supraetajarea sau mansardarea clădirilor existente se vor admite însoțite de studii care să demonstreze îmbunătățirea sau cel puțin conservarea calitatii locuirii existente atât pentru solicitant cât și pentru vecinătățile directe și în final pentru întreaga zonă.

**LLvz** - orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii.

#### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**LLz** - 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 ora 22,00, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

<b>PUD –CONSTRUIRE LOCUINTA</b> Beneficiar :IURIAN CRISTIAN ILIE Str. Episcop Ioan Bob f.nr., mun.Tirgu.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.D. Data: 01.2016
---	--------------------------------

- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- LLz** - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între **250** și **600mp** și au în general frontul la stradă cuprins între **12 - 14metri** pentru construcțiile cuplate și **15 - 18metri** pentru construcțiile izolate;
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are suprafața și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafața mai mică cu cel mult **50,0mp.** și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colt) mai redus cu cel mult **25%**;

### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- LL z-** se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și circa **4,0m** și **5,0metri**;
- se menține limita până la care se considera în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

- LLz** - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- **pentru clădirile cuplate** - clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși **15metri** de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **3,0metri**;
  - **pentru clădirile cuplate** - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0metri** dacă frontul parcelei este de minim **12,0m.**
  - **pentru clădirile cuplate** - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinat încalcă regula de cuplare iar noua clădire respecta regula valabilă pentru întreaga lotizare;
  - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim **12,0mp.** construiți la sol și numai în cazul în care distanță față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea dar nu puțin de **5,0metri.**

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

- LL z-** nu este cazul:
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20m.).

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**LLz**- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

**ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**LLz** - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectului inițial al lotizării;

- se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafața desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria construită la sol a clădirii;

- **pentru clădiri cuplate** - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respecta Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

**ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**LLz** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș sarpanta;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- orice intervenții în **zonele protejate** se vor aviza conform legii.

**ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

- se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

**ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**LLz** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp**;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- în zonele de versanți se recomanda speciile ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

**ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**LLz** - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

<b>PUD –CONSTRUIRE LOCUINTA</b> Beneficiar : IURIAN CRISTIAN ILIE Str. Episcop Ioan Bob f.nr., mun.Tirgu.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.D. Data: 01.2016
--	--------------------------------

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2,20m**. înălțimea și minim **1,80m**. înălțimea din care un soclu opac de **0,30m** și vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 15. -**

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

$$LL Vz - POT_{max} = 25\%$$

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

$$LLVz - CUT_{max}=0,5$$

Pentru mobilarea zonei și trasarea unei „Trame stradale” a fost aprobat punctual „ P.U.D.- str. Rasaritului –Cantemir – Padurii ” prin H.C.L. 286/2003.

Aici s-a aprobat o trama stradala care facilita accesul la zona libera de constructii la acea vreme. Traseul este dictat de constructiile deja existente in zona si de parcelarul format.

#### **2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent**

Pentru amplasament a fost obtinut Certificatul de Urbanism nr.2082/02.12.2015 pentru intocmire Plan Urbanistic de Detaliu.

Au fost obtinute avizele de amplasament de la toti furnizorii de utilitati.

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

Amplasamentul este liber de constructii, cu o mica panta ascendenta de la strada.

Lotul descris a fost dezmembrat dintr-un teren liber aflat la capatul str. Episcop Ioan Bob, cu posibilitatea de acces de aici printr-un lot cedat la Domeniul Public pentru conformarea unui corp de strada.

#### **3.1. Regim juridic**

Imobilul este evidentiat in C.F. nr.136019/Tg.Mures, nr.cad.136019, teren intravilan arabil, in suprafata de 1077,00mp, proprietar Iurian Cristian - Ilie.

Prin H.C.L. 307/26.11.2015 a fost cedata domeniului privat al municipiului Tirgu Mures suprafata de 404 mp pentru construirea corpului de strada de acces

#### **3.2. Analiza fondului construit existent**

Zona a fost reglementata prin mai multe documentatii urbanistice care prevedeau mobilarea cu locuinte. Din acestea s-au materializat citeva edificate, toate cu functiunea locuire.

Edificatele se afla la aproximativ 50m de amplasamentul studiat. Lotul a fost dezmembrat din teren agricol, liber actualmente, care are perspective clare de construire in viitorul apropiat.

Constructiile au stare fizica foarte buna si cu toate utilitatile necesare functionarii. Regimul de inaltime este mic, de la parter la demisol, parter si etaj sau mansarda.

Imaginea acestora este in general moderna cu finisaje actuale : tencuieli clasice sau decorative, tamplarii lemn sau P.V.C. cu geam termopan, invelitori tigla.

#### **3.3. Analiza geotehnica**

##### **a) Morfologia regiunii**

**PUD –CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : IURIAN CRISTIAN ILIE

Str. Episcop Ioan Bob f.nr., mun.Tirgu.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.

Data: 01.2016

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:

varianta de amplasare amonte

Profil nr.1 F 0,981 – 1,112 – 0,996

varianta 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



<b>PUD –CONSTRUIRE LOCUINTA</b> Beneficiar : IURIAN CRISTIAN ILIE Str. Episcop Ioan Bob f.nr., mun.Tirgu.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.D. Data: 01.2016
--	--------------------------------

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 cu  $I_c$  peste 0,75 si  $I_p$  intre 18,06 – 25,48%, din categoria terenurilor bune de fundare. In continuare apare complexul argilos prafos galben pina la intervalele de adincime cuprinse intre 3,20 – 5,30m cu  $I_c > 0,70$  si  $I_p$  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  $P_{conv}=250kPa$ . Unde apare complexul prafos nisipos, pina la adincimea de 2,0m,  $P_{conv}=200kPa$ .

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

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

- constructii, tip P+1;
- 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 categorii 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 supraumezire.

- 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 prin str. Episcop Ioan Bob. Aceasta a rezultat dintr-un drum de acces catre loturile agricole, restituite dupa 1990 si din suprafete cedate de proprietari la Domeniul Public. Latimea prospectului variaza de la 6 la 7 m. Traseul nu este conformat dupa normativele de drum si nu este asfaltat.

## **3.5. Echipare edilitara**

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

Acestea sunt amplasate pe prospectul strazii, la aproximativ 50m de terenul studiat.

## **4. PROPUNERI**

### **4.1. Elemente de tema**

<b>PUD –CONSTRUIRE LOCUINTA</b> Beneficiar :IURIAN CRISTIAN ILIE Str. Episcop Ioan Bob f.nr., mun.Tirgu.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.D. Data: 01.2016
---	--------------------------------

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta pe terenul descris mai sus, profitind de amplasamentul aflat pe versantul superior al vail Muresului si de panorama larga asupra acesteia.

#### **4.2. Descrierea solutiei**

Se propune mobilarea terenului cu o locuinta amplasata la 2,0m fata de limitele laterale.

Locuinta va avea demisol, parter si etaj asezata pe terenul denivelat la demisol. Vor functiona garaje, spatii tehnice, pivnita. La parter vor fi : living, sufragerie, bucatarie, birou, grup sanitar, terase. La etaj vor fi patru dormitoare cu bai, hol, terase.

Suprafetele construite si desfasurate se vor inscrie in coeficientii urbanistici aprobati.

Imaginea cladirii se va inspira din stilul neoromanesc, va fi clasica si echilibrata. Finisajele exterioare vor fi placaje din piatra, tencuieli decorative,, tigla ceramica, Tamplarii de lemn cu geam termopan, panouri decorative din fier forjat sau piatra traforata.

#### **4.3. Organizarea circulatiei**

Accesul se face din prelungirea str. Episcop Ioan Bob. Aceasta va avea 2 benzi , insumind 5,5m (categoria a IV-a) si trotuar de 1,5m pe o parte.

Strada este propusa conform P.U.D. aprobat cu H.C.L.286/2003 si va avea continuare pe loturile laterale stanga, cind acestea se vor dezmembra si construi.

Se propune asfaltarea strazii si conformarea trotuarului de acces, pavat cu dale prefabricate.

Traficul generat de actualii si viitorii proprietari de locuinte nu va fi mare, drept care se apreciaza ca prospectul de categoria a IV-a pentru drum este satisfactor. Se va acorda o atentie deosebita racordarii strazii Episcop Ioan Bob la str. Cantemir, deoarece ultima are o panta accentuata si o denivelare dificila chiar la intersectie.

#### **4.4. Regim juridic si circulatia terenului**

Terenul pentru locuinta este proprietate privata. Terenul necesar strazii a fost cedat la Domeniul Public, deci nu mai sunt necesare circulatii de terenuri.

#### **4.5. Regimul de aliniere, distanta intre cladiri, limite**

Documentatiile de Urbanism aprobate lasa aliniamentul la strada la latitudinea proiectantului deoarece amplasamentul suporta o amenajare peisajera.

Aliniamentul propus este preluat de la primele locuinte construite pe strada, anume 12,00m.

Fata de limitele laterale ale terenului, se solicita o derogare de la prevederile R.G.U. si ale documentatiilor de urbanism aprobate, anume amplasarea la 2,0m.

#### **4.6. Regimul de inaltime**

Se propune regim de inaltime D+P+1, identic cu cel al locuintelor aflate pe acelasi front stradal.

#### **4.7. Modul de utilizare a terenului**

Se vor respecta indicatorii urbanistici aprobati pentru zona, anume :

P.O.T.max. 25%

C.U.T.max. 0,5

#### **4.8. Plantatii**

Se vor planta arbori si arbusti decorativi, se va amenaja gradina, se vor taluza zinele in panta, fara a afecta vecinii sau scurgerea apelor pluviale la acestia.

#### **4.9. Echipare edilitara**

Zona are toate utilitatile necesare functionarii. Se vor face extinderi de retele si bransamente la constructii, dupa cum urmeaza :

<b>PUD –CONSTRUIRE LOCUINTA</b> Beneficiar :IURIAN CRISTIAN ILIE Str. Episcop Ioan Bob f.nr., mun.Tirgu.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.D. Data: 01.2016
---	--------------------------------

- Apa si canalizare - conform avizului nr.800/2016 al S.C.COMPANIA AQUA SERV S.A., detinatorul retelelor de apa si canalizare, pe strada Episcop Ioan Bob exista retele de apa si canalizare unitara, pina la aproximativ 30m de amplasament. Extinderea acestora se va face de furnizor.

- Electricitate – conform avizului nr.70301614206/2016 al S.C.Filiala de Distributie a Energiei Electrice Transilvania Sud S.A., pe strada Episcop Ioan Bob exista LEA de 0,4Kv, pina la aproximativ 50m de amplasament.

Executarea racordarii la retea va respecta normele in vigoare si se va face prin societatea Electrica S.A. – S.D.E.E.Mures.

- Gaz metan – conform avizului nr. 74/2016 al S.C. E-on Distributie Romania S.A., detinatorul retelei de furnizare gaz metan. Parcela nu are acces direct la aceasta. Se vor face demersurile de extindere sistem de la aproximativ 50m, unde locuintele existente au acces la acesta.

- Telefonie, transmitere informatii – conform avizului 50/2016 al S.C.TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION S.A. si nr.15/2016 al Biroului Energetic din cadrul Administratiei Municipiului Tg.Mures, zona nu are retele telefonice, televiziune sau internet.

Accesul la acestea se va face conform specificului fiecaruia.

#### **4.10. Bilant teritorial**

BILANT TERITORIAL PE ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Locuinte	-	-	180	12,15
2.	Cai comunicatii rutiere	404	27.27	404	27,27
3.	Platforme pietonale si semicarosabile	-	-	200	13,50
4.	Zone verzi amenajate	-	-	697	47,08
5.	Teren agricol intravilan	1077	72.73	-	-
	<b>TOTAL</b>	<b>1481</b>	<b>100</b>	<b>1481</b>	<b>100</b>

#### **5. CONCLUZII**

Solicitarea de amplasament a locuintei cu derogare de la prevederile privind distanta fata de limitele laterale, de la 3,0m la 2,0m, nu afecteaza urbanistic zona.

Continuarea construirii cu functiunea de locuinta, pe un lot mai mare de 1.000mp, da valoare zonei si nu o aglomereaza. Aceasta ramine la parametrii urbanistici aprobati pntru zona Platoului Cornesti, ca zona rezidentiala de elita.

Intocmit :  
Arh. KOVACS ANGELA