

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT P+M, CREARE ACCES,
IMPREJMUIRE**

**SABADI ANA-RALUCA și
SABADI COSMIN,**

Tîrgu Mureș, str. Libertății, nr. 105, ap. 26

**Tg. Mureș, str. Voinicenilor, fara nr.
Jud. Mureș**

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

BORDEROU

Piese scrise

I. MEMORIU JUSTIFICATIV

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

II. Anexe

1. Certificat de Urbanism nr. 1157/09.07.2015
2. HCL 71.966/30.12.2015 pentru PUZ aprobare drum
3. Studiu geotehnic
4. Declarația proprietarilor pentru asigurarea utilităților necesare pe cheltuială proprie
5. Declarație Parohia Bărdești- vecin dreapta
6. Declarație Togănel Maria - vecin stânga
7. Declarație Sabadi Ioan Emil
8. Dovada afișării panourilor 1 și 2

ACTE PENTRU DOVADA PROPRIETATII TERENULUI

9. Extras Cartea funciară nr. 134441/Tirgu Mures
10. Extras Cartea Funciară nr. 136568/Tirgu Mures

AVIZE

11. Aviz protecția mediului nr. 1571/04,04,2016
12. Aviz alimentare cu apă nr. 225/22,03,2016
13. Aviz canalizare nr. 38/03,07,2016
14. Aviz alimentare cu energie electrică 70301614523/17,03,2016
15. Aviz gaze naturale E-On gaz nr. 20967676/10,03,2016
16. Aviz telefonizare nr. 138/18.03.2016
17. Securitatea la incendiu nr. 146/16/SU-MS/08,03,2016
18. Aviz sănătatea populației 554/14,03,2016
19. Aviz Domeniul Public nr. 64/21,03,2016
20. Aviz Direcția Tehnică nr. 85/04,04,2016
21. Aviz ANIF nr. 33/21,03,2016

B. PIESE DESENATE

U/0 - Plan de încadrare în PUZ Unirii	sc: 1/10.000
U/1 - Plan de încadrare în localitate	sc: 1/10.000
U/2 - Plan de încadrare în zonă	sc: 1/ 5.000
U/3 - Plan de amplasament și delimitare	sc: 1/ 500
U/4 - Plan de situație topografic	sc: 1/ 500
U/5 - Situația existentă	sc: 1/ 500
U/6 - Reglementări urbanistice	sc: 1/ 500
U/7 - Tipul de proprietate	sc: 1/ 500
U/8 - Asigurarea cu utilități	sc: 1/ 500

Intocmit

arh. Keresztes Géza

**FOAIE DE GARDA
LISTA DE SEMNATURI**

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI
CASE DE LOCUIT P+M, CREARE ACCES, IMPREJMUIRE**

Faza de proiectare : PUD

Beneficiar : **SABADI ANA-RALUCA și SABADI COSMIN,**
Tîrgu Mureș, str. Libertății, nr. 105, ap. 26

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

Proiectant : arh. Keresztes Geza, prin:
Birou Individual de Arhitectură
c.arh. Lészai Enikő
Aut. Nr. 6/2005
Tîrgu Mureș, str. Armoniei, nr. 45/1
Nr. TNA 560

Șef proiect : arh. Keresztes Géza _____

Proiectant : arh. Keresztes Géza _____

Tîrgu Mureș
05.2016.

Intocmit
B.I.A. Lészai Enikő

MEMORIU TEHNIC GENERAL

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI
CASE DE LOCUIT P+M, CREARE ACCES, ÎMPREJMUIRE**

Faza de proiectare : PUD

Beneficiar : **SABADI ANA-RALUCA și SABADI COSMIN,**
Tîrgu Mureș, str. Libertății, nr. 105, ap. 26

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

Proiectant : arh. Keresztes Geza, prin:
Birou Individual de Arhitectură
c.arh. Lészai Enikő
Aut. Nr. 6/2005
Tîrgu Mureș, str. Armoniei, nr. 45/1
Nr. TNA 560

Șef proiect : arh. Keresztes Géza

1.2. Obiectul lucrării

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

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

Lucrarea a fost comandată în vederea construirii unei case de locuit, clădire anexă și împrejmuirea terenului, în vederea stabilirii condițiilor de amplasare a unei locuințe, pe un teren delimitat. Pentru stabilirea acestor reglementări se elaborează prezenta documentație, cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind respectarea Codului Civil, art. 49, aliniatul 5.

S-au urmărit în principal următoarele aspecte :

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

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

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Poziționarea amplasamentului

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

Situația suprafețelor și proprietății terenului este prezentată în Extras de Carte Funciara 135482/ Targu Mureș.

Terenul studiat în suprafață totală de 1.050 mp se situează în zona intravilanului municipiului în partea vestică a localității, are 190 m distanță până la limita de intravilan. Terenul are acces dintr-o stradă privată deschisă din str. Voinicenilor, care are orientare est-vest și lățime de 7,0 m, cu o bandă de circulație pe sens, fâșii de protecție și șanț de scurgere al apelor pluviale în partea stanga și trotuar pe partea dreapta. De-a lungul drumului se află terenuri de proprietate privată în ambele părți, cu destinația de parcele de locuit. Amplasamentul se află pe un teren relativ plan.

Terenul are formă dreptunghiulară, de dimensiunea aproximativă de 15,60 m x 66,7; 68,7 m, cu acces la drum pe latura îngustă din sud al terenului.

2.2. Concluzii din documentații deja elaborate

Prezentul studiu s-a întocmit pe baza:

- prescripțiile Proiectului Urbanistic General etapa II, întocmit de S.C. ARHITEXT-INTELSOFT S.R.L. - București, în anul 1998;
- PUZ Unirii, pr. Nr. 100/2008, elaborat de S.C. DOMUS S.R.L.;
- Planul Urbanistic de Detaliu nr. 73/2011 elaborat de arh. Keresztes Geza prin B.I.A. Leszai Eniko în favoarea lui Chiorean Alexandru Marcian;
- Planul Urbanistic Zonal nr. 43/2014 elaborat de arh. Keresztes Geza prin B.I.A. Leszai Eniko aprobat cu HCL 71.966 din 30.12.2015 pentru accesul carosabil în favoarea lui Chiorean Alexandru Marcian, care a dat drept de acces pentru terenul studiat, baza topo,
- studiul geotehnic,
- date din teren.

Conform Regulamentului local de urbanism aferent PUG Tg. Mureș, terenul se găsește în zona B, conform PUZ Unirii în zona L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim discontinuu. Utilizări funcționale admise sunt locuințe individuale și colective mici și mijlocii și funcțiuni complementare, echipamente publice de nivel rezidențial.

Prin PUZ 43/2014 pentru Chiorean Alexandru Marcian este rezolvată amenajarea străzii, terenurile necesare pentru rezolvarea circulației și sunt trasate rețelele de utilități publice. Având în vedere proprietatea terenului, amplasamentul și posibilitatea de mobilare a zonei, prezenta documentație tratează PUD-ul într-o singură etapă, cuprinzând toate aspectele tehnice, juridice și arhitecturale pentru construirea unei case de locuit. Prezenta documentație tehnică va fi parte integrantă a PUG Tg. Mureș și va fi baza urbanistică necesară pentru eliberarea certificatului de urbanism, a autorizației de construire în zonă. Din concluziile studiilor anterioare se vor analiza și se va ține cont de următoarele :

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

2.3. Concluzii din documentații elaborate concomitent

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

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

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

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasament intravilan neconstruit în teritoriul administrativ al municipiului Targu Mureș, pe strada Voinicenilor, fără nr., fără podeț de acces amenajat.

Se situează în limita de intravilan, în prezent cu funcțiune de teren agricol cu destinația de arabil intravilan liber de construcții.

Terenul are forma dreptunghiulară de dimensiunea de 15,54 m x 68 m, paralel cu str. Voinicenilor, fără acces la un drum public. În zona învecinată sunt terenuri neconstruite și în curs de edificare.

3.1. Accesibilitatea la căi de comunicații

Terenul are acces de pe un drum de acces privat de categoria IV, cu intrare de pe str. Voinicenilor- DN 15E care leagă municipiul Tg. Mureș de zona de Câmpie. Acesta rezolvă accese la mai multe terenuri de proprietate privată.

Drumul de acces privat este un drum de categoria IV, pietruită, cu două benzi de circulație, lățimea de 7,00 m, cu canal de scurgere a apelor pluviale pe partea de nord, trotuar pentru pietoni de 1,0

m pe partea sudică. Pe această stradă se desfășoară circulație de mașini exclusiv pentru riverani.

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

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

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

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

Proprietarul terenului de la nord este Sabadi Ioan Emil.

Proprietarul terenului de la vest este Tanțoș Sorin.

Proprietarul terenului de la est este Parohia Ortodoxă Bărdești.

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

Zona functionala	Suprafața	Procent
Teren edificat	0	0
Circulații		
Teren agricol	1.050	100 %
Total zona studiată	1.050	100 %

3.3. Caracterul zonei sub aspect arhitectural

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

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

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

Clădirile în curs de edificare din apropiere sunt clădiri cu arhitectură modernă în regim de construire de P+M, același tip de clădire, sarpantă înaltă, acoperite cu țigle, viu colorată.

3.4. Tipul de proprietate

Situația suprafețelor și proprietății terenului este prezentată în Extras Carte Funciara nr. 135482 Targu Mures, nr. top. 135482, cu suprafața terenului 1.050 mp relativ plan, proprietatea lui SABADI COSMIN și soția SABADI ANA-RALUCA, cu domiciliul în Tîrgu Mureș, str. Libertății, nr. 105, ap. 26.

Drumul de acces este proprietatea privată a lui Chiorean Alexandru Marcian și Sabadi Cosmin și Ana Raluca, dovedit prin Extras Cartea Funciară nr. 136568/Tirgu Mureș.

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

3.5. Analiza geotehnică

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

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

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

Fiind o zonă de luncă, nivelul apei freatice este ridicat. Acesta a fost întâlnit în foraj la cota de -1,80-2,40 m de nivelul terenului, dar este prezentă apa suprafreatică în perioada de primăvară, care poate afecta spațiile de subsol.

Stratificația terenului, precum și condițiile de fundare și concluziile sunt descrise în referatele geotehnice anexate.

Se recomandă fundarea sub nivelul cotei de îngheț - 1,00 m. În zonă nu este pericol de alunecare a terenului.

Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează în zona "E" de seismicitate, conform normativului P 100/92.

3.6. Echiparea tehnico-edilitară

Pe drumul de acces sunt prezente rețelele orășenești de apă rece, canalizare, gaz natural, curent electric în curs de execuție.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Pe partea estică a terenului trece magistrala de apă, cu cămin de branșament executat în anul 2012, cu loc liber lăsat pentru această clădire.

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea menajeră este în curs de execuție pe aleea de acces, beneficiar fiind S.C MATRIXCOMP S.R.L.

Apele pluviale sunt dirijate spre canalul de scurgere.

3.6.3. Alimentarea cu gaz natural

Rețeaua de gaz natural este în curs de execuție cu conducte de distribuție stradală de presiune redusă, cu diametrul de 2", beneficiar fiind S.C E-ON GAZ.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Acesta este în curs de execuție cu o rețea de distribuție LES, pe partea stângă a drumului de acces, de unde se va rezolva și iluminatul stradal, beneficiar fiind S.C. ELECTRICA S.A.

3.6.5. Rețea de telecomunicații

Pe str. Voinicenilor există rețea de telecomunicații subterană, montată în canalizare, în proprietatea S.C ROMTELECOM, proprietarii nu doresc branșament la această utilitate.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Investitorii din zona studiată sunt persoane fizice care sunt de acord cu amenajarea terenului potrivit prevederilor din proiect.

Păstrarea parcelării existente a terenului cu deschidere la stradă de 16 m, edificarea unei case de locuit P, P+M sau S+P+E pe terenul propriu cât, rezolvarea circulațiilor.

În ceea ce privește lucrările de amenajări exterioare se va amenaja acces carosabil pentru lot. Locuința va fi dotată și racordată la instalațiile și rețelele tehnico-edilitare existente sau la extinderile acestora.

4.2. Principii de compoziție

Amenajarea lotului ține cont de prevederile Regulamentului local de urbanism întocmit pentru Planul urbanistic general, precum și de cele prevăzute de Planul urbanistic zonal Unirii aprobat.

Compoziția urbanistică urmărește prevederile Planului urbanistic de detaliu aprobat, având delimitările loturilor paralele cu cele proiectate de lucrarea susmenționată. Casa va fi retrasă de la limita de proprietate cu 13 m ca să fie în același aliniament cu casele existente, pe partea posterioară cu minim 5 m, față de limitele laterale minim 3 m. Distanța clădirilor pe aceeași parcelă va fi de minim 4 m.

În fața casei va fi zonă verde, plantându-se pomi fructiferi și ornamentalii. Construcția va avea una sau două nivele, eventual subsol, parter și mansardă. Terenul va avea intrarea asigurată direct din aleea de acces pe partea îngustă prin podeț amenajat de 4-6 m lat deasupra canalului.

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

4.3. Organizarea circulației

Terenul are acces de pe un drum de acces privat de categoria IV, cu intrare de pe str. Voinicenilor- DN 15E care leagă municipiul Tg. Mureș de zona de Câmpie. Acesta rezolvă accese la mai multe terenuri de proprietate privată.

Drumul de acces privat este o alee acces- drum de categoria IV, pietruită, cu două benzi de circulație, lățimea de 7,00 m, cu canal de scurgere a apelor pluviale pe partea de nord, trotuar pentru pietoni de 1,0 m pe partea sudică. Pe această stradă se desfășoară circulație de mașini exclusiv pentru riverani.

4.4. Regim juridic și circulația terenurilor

Proprietatea zonei studiate este cea arătată la pct. 3.4.

Corpul de stradă fiind proprietate privată și având lățimea necesară amenajării circulației carosabile și pietonale nu este necesară cedarea de terenuri către domeniul public. Circulația carosabilă pe teren va fi în proprietatea privată a proprietarilor.

Toate terenurile din zona studiată își mențin situația juridică.

Regimul juridic al terenurilor este și va fi următorul :

Proprietatea	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Proprietate privată	1.050	100	1.050	100
Domeniu public				
Teren ce trece în domeniu public				
Total zona studiată	1.050	100	1.050	100

Podeșul de acces va fi executat în grija și cheltuielile proprietarului și va rămâne în proprietatea și inventarul ANIF

4.5. Regim de construire

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

4.5.1. Regim de aliniere

În vederea amenajării curților din fața caselor și formarea unui front unitar, clădirea cea mai apropiată de drum se prevede la minim 13 m față de limita de proprietate a terenurilor, permițând staționarea unui autovehicol în fața casei fără stânjenirea circulației de pe stradă.

Față de limita laterală stânga distanța poate fi de 3,00 m, pe partea dreapta 3,00 m, față de limita posterioară va fi 5 m, iar distanța dintre clădiri 4,0 m.

4.5.2. Regimul de înălțime

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

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

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 10 m față de cota finită a terenului, a curții amenajate.

4.5.3. Modul de utilizare a terenului

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

$POT_{max} = 35 \%$

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

4.5.4. Plantatii

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

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

4.6. Echiparea tehnico-edilitara

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

4.6.1. Alimentarea cu apă

Construcția se va racorda direct la branșamentul existent liber de la magistrala de apă rece. Pentru racordul la acesta se va întocmi proiect de specialitate vizat de societatea furnizoare. Conducta de apă rece se va aduce pe domeniul public lângă canal, de unde se va distribui la case și la vecini.

4.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Construcția se va racorda la canalizarea menajeră în curs de execuție de pe drumul de acces. Pentru racordul la acesta se va întocmi proiect de specialitate vizat de societatea furnizoare.

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

4.6.3. Alimentarea gaz natural, încălzire

Construcția se va racorda la rețeaua de gaz natural 2" în curs de execuție pe drumul de acces. Pentru racordul la acesta se va întocmi proiect de specialitate vizat de societatea furnizoare.

4.6.4. Alimentarea cu energie electrică

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

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

4.6.4. Rețea de telecomunicații

În zonă există rețea de telecomunicații fixă.

În zona studiată clădirile se vor racorda cu avizul ROMTELECOM.

4.7. Bilantul teritorial

4.7.1. Zonificarea

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

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

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

Nr.	ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
		Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
1.	Teren edificat			186	17,71
2.	Circulatii, d.c.			150	14,28
2.1.	- carosabil			78	
2.2.	- pietonal			72	
3.	Zonă verde	1.050	100	784	68,01
	TOTAL ZONA STUDIATA	1.050	100	1.050	100

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

Procentul de ocupare a parcelei va fi :

$$POT_{max} = 35 \%$$

Coeficientul de utilizare a terenului va fi :

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

5. CONCLUZII

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

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

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

De asemenea stă în sarcina beneficiarului de a obține acordul de scoatere din circuitul agricol a terenurilor.

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

05.2015.

Întocmit

Arh. Keresztes Géza