

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

ELABORARE PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, AMENAJARE ACCESE SI RACORD LA UTILITATI

Str. Vasile Sabadeanu, Tg. Mures, Jud. Mures, CF Nr. 139838

Proiect: ELABORARE PUD – STUDIU DE
AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE
CASA DE LOCUIT, AMENAJARE ACCESE SI
RACORD LA UTILITATI

Faza de proiectare: P.U.D.

Proiectant : S.C. BAS STUDIO CONCEPT S.R.L.

Beneficiar: Naseba Alina-Mariana

Semnături



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

A. PIESE SCRISE.....	4
1. INTRODUCERE.....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2. Obiectul lucrării.....	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	4
2.1. Concluzii din documentații elaborate.....	5
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD.....	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.....	5
3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți.....	6
3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere.....	6
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.....	6
3.5. Destinația clădirilor.....	6
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.....	6
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.....	7
3.8. Adâncimea apei subterane.....	8
3.9. Parametri seismici caracteristici zonei.....	8
3.10. Analiza fondului construit existent.....	8
3.11. Echiparea existentă.....	8
4. REGLEMENTĂRI.....	9
4.1. Obiective noi solicitate prin temă.....	9
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	9
4.3. Capacitate, suprafața desfasurată.....	9
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	10
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.....	Error! Bookmark not defined.
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente.....	10
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	Error! Bookmark not defined.
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.....	11
4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta.....	11
4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării.....	11
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.....	11

4.12.	Solutii pentru reabilitarea și dezvoltarea spatiilor verzi.....	11
4.13.	Profiluri transversale specifice.....	11
4.14.	Lucrări necesare de sistematizare verticală.....	12
4.15.	Regimul de construire (aliniera și înălțimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului).....	12
4.16.	Coeficientul de utilizare al terenului.....	12
4.17.	Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).....	12
	Alimentarea cu caldura a imobilului.....	13
	Instalații de telecomunicații.....	
4.18.	BILANȚ TERITORIAL.....	13
5.	Concluzii.....	13

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	ELABORARE PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, AMENAJARE ACCESE SI RACORD LA UTILITATI
Inițiator (beneficiar):	Naseba Alina-Mariana
Elaborator (proiectant):	S.C. BAS STUDIO CONCEPT S.R.L.
Data elaborării:	2021

1.2 Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarului, în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolva mobilarea parcelei cu o cladire pentru locuinta individuala, s-au detaliat distantele fata de vecinatati, modul de amplasare a constructiei pe parcela incadrandu-se in prevederile PUZ Unirii, amenajare alei acces semicarosabile, amenajare alei pietonale, amenajare spatii verzi. Cladirea propusa va avea regimul de inaltime reglementat in PUZ Unirii.

Accesul auto pe parcela se face din strada Vasile Sabadeanu.

Parcela studiata este delimitata de terenuri proprietate privata pe trei laturi, iar pe latura sud-vestica este un drum de acces (strada Gurghiului).

Prin P.U.D. se propun următoarele:

- Construire imobil locuinta individuala cu regim de inaltime P+E (P+M).
- Amenajarea terenului cu alei semicarosabile, parcaje, alei pietonale si spatii verzi.
- Racordare constructie propusa la principalele utilitati tehnico-edilitare existente in zona.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

Terenul cu suprafața de 570,00 mp, cu folosința actuală teren arabil, este situat în intravilanul localității Tirgu Mures, strada Vasile Sabadeanu, FN. Jud. Mures și aparține beneficiarilor.

În elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

-PUZ Unirii

-Baza topografică a amplasamentului, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:500.

Conform PUZ Unirii terenul studiat se află în zona UTR L2cz – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individuale, continuu (însiruite sau covor), grupat (cuplate), situate în noile extinderi.

Amplasare:

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament prin PUD;

- se vor respecta zonele cu interdicție de construire pentru viitoarele dezvoltări urbanistice;

- prin PUD se vor stabili retragerile față de aliniament, limitele posterioare și laterale;

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul localității Tirgu Mures.

Prin PUZ Unirii și alte studii anterioare prezentei documentații pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de locuire (locuințe individuale și locuințe colective) ca funcțiune predominantă, prevădând în care se înscrie programul beneficiarului.

Având în vedere că investiția propusă se încadrează în prevederile PUZ Unirii (indicatori urbanistici, regim de înălțime, retrageri de la aliniament), ținând cont de fondul construit din vecinătatea amplasamentului studiat (mod de amplasare pe parcelă, regim de înălțime), caracteristicile drumului de acces (strada Vasile Sabadeanu ce face parte din domeniul public al localității Tirgu Mures), parcela cu care se învecinează amplasamentul studiat pe latura nord-vestică, este edificată cu o construcție având aceeași destinație și caracteristici arhitecturale precum investiția propusă.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

În elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

Proiecte și studii elaborate anterior ca:

PUZ Unirii.

Baza topografică a amplasamentului, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:500.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul auto pe parcelă se face din strada Vasile Sabadeanu, strada ce face parte din trama stradală a localității Tirgu Mures.

Parcela studiată este delimitată de terenuri proprietate privată pe trei laturi, iar pe latura sud-vestică este un drum de acces (strada Vasile Sabadeanu). Pe latura sud-estică și nord-estică sunt proprietăți private, de asemenea și frontul opus este realizat din parcele edificate cu construcții având destinația de case de locuit. Prin PUZ Unirii este prevăzută o

strada cu ampriza de 9 metri, motiv pentru care imprejmirile realizate pe fronturile opuse ampalsamentului studiat au fost realizate cu retrageri fata de limitele de proprietate, pentru a asigura constituirea gabaritului necesar pentru drumul de acces.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Amplasamentul este situat în intravilanul localitatii Tirgu Mures în zona de nord, nord-vest, zonă închegată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren liber si are categorie de folosinta teren arabil conform extrasului CF.

Imaginea globală reprezentata e aceea de teren mediu construit (cladiri de locuit, grădini, terenuri împrejmuite).

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Amplasamentul studiat are o suprafata de 570,00 mp conf. CF Nr. 139838 Tg. Mures.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Mobilarea parcelei cu o locuință individuala cu regimul de inaltime P+E (P+M), se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. Pe parcela cu care se invecineaza amplasamentul studiat pe latura nord-vestica este edificat un imobil avand aceleasi caracteristici arhietcturale si conditii de amplasare precum imobilul propus spre realizare prin prezentul studiu.

3.5. Destinația clădirilor

Imobilul propus prin studiul realizat va avea destinata de imobil pentru locuinta individuala P+E (P+M). Predomina funcitunea de locuire, pe terenurile din proximitatea amplasamentului.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100% proprietate privată, delimitat de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public ce constituie cai de acces – cu statutul de drum public. Suprafața terenului luat în studiu este de 570,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte individuale si functiuni complementare compatibile	0,00	0,00	199,35	35,00
Circulatii carosabile si parcaje	0,0	0,0	25,00	4,38
Circulatii pietonale	0,0	0,0	50,00	8,77
Spatii verzi amenajate	0,0	0,0	295,65	51,85
Teren neconstruit	570,0	100,0	0,00	0,00
Total suprafata studiata	570,0	100,0	570,0	100,00

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Amplasamentul studiat se află la periferia nord-vestică a orașului Târgu Mureș, str. Vasile Sabadeanu, pe zona de terasă a râului Mureș. Pe terenul în suprafață de 570,00 mp, se va construi o casă de locuit. Terenul este plan, stabil.

Investigațiile geotehnice de teren au cuprins un foraj geotehnic F1 la adâncimea de -6,00 m, executat pe amprenta viitoarei construcției.

Stratificația terenului cuprinde:

- un strat vegetal, cu grosime de 50 cm;
- argilă nisipoasă cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă, slab activă (-0,50 m -2,00 m)- teren bun de fundare. $P_{conv}=230$ kPa

- nisip argilos galben, plastic consistent (-2,00 m - 2,50 m)- teren mediu de fundare. $P_{conv}=200$ kPa

- Nisipuri în stare afânată (-2,50 m - 4,30 m)- teren dificil de fundare

- nisip cu pietriș îndesare medie (-4,30 m - 6,00 m).

Apa subterană a fost interceptată în foraj la adâncime de -3,00 m, nivel freatic continuu, cu posibile oscilații sezoniere.

Pe baza rezultatelor obținute în urma investigațiilor geotehnice recomandăm ca fundarea viitoarei construcții să se facă direct, sub adâncimea de îngheț a regiunii (0,80-0,90 m) la o adâncime de minim -1,00 m față de nivelul terenului în stratul praf argilos cafeniu, plastic consistent/ nisip îndesare medie. Se va lua în calcul o presiune convențională (ca valoare de bază), $P_{conv} = 230$ kPa.

Adâncimea de fundare este dată față de 0,00 m nivel teren, la data efectuării forajelor geotehnice.

La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere spre exterior.

Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodării apelor.

Se va asigura drenarea terenului. Descărcarea terenului se face gravitațional spre aval.

Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

Umpluturile de langa fundații se vor realiza în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare.

Compactarea fiecărui strat trebuie adusă la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătura se va depozita la minim 2,00 m de marginea săpăturii.

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normative C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întreruperi și într-un timp cât mai scurt posibil.

Pentru reducerea infiltrațiilor provenind din precipitații se recomandă:

- sistematizarea terenului din incinta proprietății, astfel încât imobilul să se situeze la cote mai ridicate decât cele ale grădinii;

- protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare extinse și având caracter impermeabil;

- asigurarea unei configurații topografice a drumurilor de acces care să permită drenarea rapidă a apelor de precipitații de pe amplasament;

- sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descărca în rețeaua de canalizare.

Dacă la săpăturile pentru fundații se vor constata pământuri cu proprietăți geotehnice diferite de cele prezentate în studiu, se vor executa investigații geotehnice suplimentare.

Proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren de fundare). Costul deplasării personalului de specialitate pentru fazele determinante, va fi suportat de către beneficiarul, proiectantul sau executantul lucrării.

3.8. Adâncimea apei subterane

Principalul factor hidrografic al zonei este raul Mures aflat la o distanta relativ mica (<2 km in linie dreapta) dar inferior altitudinal.

Zonal sunt identificate si alte parauri semipermanente partial regularizate cu diverse denumiri locale, cu rol colector, hidroregulator si de drenaj al apelor de suprafata provenite din partile superioare altitudinal.

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, cu direcție de curgere nord-est spre direcția sud-vest, curs mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate. În aceste zone se pot urmări acumulări importante ale apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Pe amplasament apa subterană se găsește sub formă de nivel freatic la adâncimea de -3,00 m, cantonată în stratul de nisip. Nivelul apei subterane poate suferi oscilații sezoniere

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7¹ (scara MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică - Partea I", indicativ P 100-1/2013), include zona la $a_g = 0,15g$ (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și $T_c = 0,7$ sec (perioada de control / colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

3.10. Analiza fondului construit existent

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva ambianța preponderent naturală, s-a conservat un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constantă reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Retragere fata de aliniamentul la strada, stabilita prin PUD, este de cca. 5.00 m.

Înălțimea la cornișă propusă, pentru funcțiunea de locuință, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente și asigură o folosire rațională a terenului lăsând loc posibilității mascării prin vegetație a zonei construite pentru menținerea imaginii generale de spațiu plantat și a unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POTmax. de 35,00 %.

3.11. Echiparea existentă

Pe strada Vasile Sabadeanu exista rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apa, canalizare, electricitate si gaz. Studiul de echipare a parcelei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării clădirii propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Clădirea va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare la sistemul centralizat de rețele existente pe strada Vasile Sabadeanu.

Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în zona realizate conform prescripțiilor tehnice a proprietarilor și gestionarilor de rețele. Încălzirea se

va rezolva în sistem individual prin prevederea unei centrale termice ce va funcționa cu combustibil gazos sau solid.

4. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Zona studiată se află în intravilanul localității Tirgu Mures – județul Mureș. În raport cu restul localității terenul ce urmează a fi construit, este situat în partea nord, nord-vestică a acesteia.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str. Vasile Sabadeanu.

Circulația pietonală se va soluționa pe trotuare în lungul străzilor ce deservește zona cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii din proximitatea amplasamentului.

Terenul studiat este delimitat spre sud-est, nord-est și nord-vest de parcele proprietate privată, iar în partea de sud-vest de drumul de acces – Str. Vasile Sabadeanu.

Prin PUZ Unirii, s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire.

Terenul este situat în UTR L2cz – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individuale, continuu (însiruite sau covor), grupat (cuplate), situate în noile extinderi.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se păstrează prevederile PUZ Unirii în vigoare adaptate la modul de organizare specific al parcelei studiate, pe care se propune studiu de amplasare și accesibilitate pentru cladire de locuințe individuale P+E.

Având în vedere că investiția propusă se încadrează în prevederile PUZ Unirii (indicatori urbanistici, regim de înălțime, retrageri de la aliniament), ținând cont de fondul construit din vecinătatea amplasamentului studiat (mod de amplasare pe parcelă, regim de înălțime), caracteristicile drumului de acces (strada Vasile Sabadeanu ce are în plan o ampriza de 9.00 m și face parte din domeniul public al localității Tirgu Mures), parcelele cu care se învecinează terenul sunt edificate cu locuințe, se consideră că la baza obținerii/intocmirii documentației pentru obținerea autorizației poate sta o documentație urbanistică de tip PUD.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU, terenul fiind valoros, s-a propus stabilirea suprafeței clădirii și anexei propuse, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin studiile precedente de urbanism (PUG, PUZ).

Din punct de vedere al ocupării și folosirii terenului cu un POT max. 35 % și un CUT max. de 0,6 (P+1); 0,90 (P+2), propunerea făcută se înscrie optim în raport cu specificul programelor propuse și cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Suprafața terenului studiat este de 570,00 mp, conform Extras CF anexat documentației (CF Nr. 139838). Prin PUD se studiază amplasarea unei construcții P+E (P+M), având destinația de locuință individuală, având o suprafață construită de cca. 185,00 mp și o suprafață desfășurată totală de cca. 340,00 mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente:

- La Nord - Vest:
 - H/2; min. 3.00 m
- La Nord - Est:
 - 5.00 m
- La Sud - Est:
 - H/2; min. 3.00 m
- La Sud - Vest:
 - 5.00 m

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Imobilul propus prin studiul realizat va avea destinata de imobil pentru locuinta individuala P+E (P+M). Se pastreaza functiunea de locuire, pe terenurile din proximitatea amplasamentului imobilele avand aceleasi caracteristici arhitecturale si conditii de amplasare pe parcela precum imobilul propus prin PUD.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Zona studiata se află în intravilanul localității Tirgu Mures – județul Mureș.

În raport cu restul localitatii terenul ce urmeaza a fi construit, este situat in partea de nord-estica a acesteia.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate medie-redusa, strada asigurand legatura cu celelalte artere de circulatie ale localitatii, iar cea mai apropiata artera de importanta majora este indepartata.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str. Vasile Sabadeanu.

Circulația pietonală se va rezolva pe trotuare în lungul străzilor ce deservesc zona cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii din proximitatea amplasamentului.

Pentru construirea imobilului pentru locuinta individuala, s-a ales reliazrea unui garaj, precum si varianta amenajarii unui parcaj in spațiul parcelei, conform regulamentului general de urbanism.

Pe amplasamentul studiat s-a propus realizarea unei alei de acces semicarosabile avand un gabarit de cca. 3,50 m, precum si realizarea unui alei pietonale (trotuar de garda pentru imobilul propus).

Din punct de vedere al locurilor de parcare (HCL 6/2021), se propune rezolvarea a doua locuri pentru gararea autovehiculelor, unul din ele fiind asigurat de garajul anexat casei de locuit, celalalt loc de parcare fiind rezolvat pe teren in zona accesului auto pe parcela si a garajului.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Relationarea construcțiilor și amenajărilor propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT) mici contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului.

Zona face parte dintr-un areal cu densități moderate, în care funcțiunea de locuire se integrează treptat.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei și asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager. De asemenea, se vor respecta indicii de impermeabilizare maximali stabiliți prin Regulamentul de urbanism.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului, acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

Programul funcțional al locuirii individuale, plantațiile și amenajarea domeniului public asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea locuinței la rețeaua de utilități a zonei conservă calitatea apelor freactice, a solului.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Studiul contribuie la realizarea obiectivului de utilitate publică al străzii de acces ce deservește amplasamentul astfel propunerea contribuie la dezvoltarea funcțiilor urbane ale zonei.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Clădirea ce reprezintă imobil pentru locuința individuală se poziționează prin retragere de la aliniamentul stradal cu o retragere de cca. 5,00 m față de limita de proprietate la strada. Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea locuinței la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat existent în zona prin prezența rețelelor de apă și canalizare în lungul străzii Vasile Sabadeanu.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces. Terenurile libere neconstruite se propun a fi amenajate ca spații verzi (loc pentru petrecerea timpului liber), loc de joacă pentru copii, pentru reducerea suprafețelor impermeabilizate se propune realizarea aleilor de acces semicarsabile din pavele prefabricate inierbate.

4.13. Profile transversale specifice

Accesul pe parcelă se realizează din Str. Vasile Sabadeanu, drum de acces ce are în plan o ampriza de min. 9.00 m în dreptul amplasamentului studiat (drumul fiind intabulat în

domeniul public al localitatii Tirgu Mures). Pe parcela se propune realizarea unei alei de acces semicarosabile de 3,50 m, precum si realizarea unei alei pietonale (trotuar de garda).

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Pe zona studiata pentru amplasarea imobilului propus terenul studiat nu are panta semnificativa. Terenul va fi amenajat cu pavele prefabricate inierbate pentru aleile semicarosabile si trotuar de garda realizat din beton impermeabilizat pentru aleile pietonale (trotuar de garda). Pe parcela se vor amenaja locuri de parcare conform normelor in vigoare realizate cu acelasi tip de pavaj precum aleile semicarosabile. Restul parcelei va fi manajate cu spatii verzi, plantatii, loc de joaca pentru copii etc.

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIERIA CONSTRUCTIILOR

Constructia propusa se va retrage de la aliniament cu minim 5.00 m, in aliniament cu constructiile invecinate, dar nu mai putin de 5.00 m

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR

H coamă = caracteristic constructiilor cu regim de inaltime P+E;

H streășină = caracteristic constructiilor cu regim de inaltime P+E;

H terasă = caracteristic constructiilor cu regim de inaltime P+E;

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.00 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 35.00 %

Conform CU si PUZ Unirii limita maxima a P.O.T. este de 35.00 %.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0.00

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0.6

Conform CU si PUZ Unirii limita maxima a C.U.T. este de 0.60 (P+1); 0,90 (P+2).

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

In proximitatea amplasamentului exista retele edilitare de alimentare cu energie electrica (conform plansa A05 - Reglementari edilitare).

Alimentare cu apa rece

In proximitatea amplasamentului exista retele edilitare de alimentare cu apa (conform plansa A05 - Reglementari edilitare).

Alimentarea cu caldura a imobilului

Agentul termica va fi asigurat prin centrale termice cu gaz.

Canalizare/ ape uzate menajere

In proximitatea amplasamentului exista retele edilitare de captare a apelor pluviale/menajere (conform plansa A05 - Rglementari edilitare).

4.18. BILANȚ TERITORIAL

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte individuale si functiuni complementare compatibile	0,00	0,00	199,35	35,00
Circulatii carosabile si parcaje	0,00	0,00	25,00	4,38
Circulatii pietonale	0,00	0,00	50,00	8,77
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	295,65	51,85
Total suprafata studiata	570,00	100,00	570,00	100,00

5. Concluzii

Avand in vedere ca investitia propusa se incadreaza in prevderile PUZ Unirii (indicatori urbanistici, regim de inaltime, retrageri de la aliniamet), tinand cont de fondul construit din vecinatatea amplasamentului studiat (mod de amplasare pe parcela , regim de inaltime), caracteristicile drumului de acces (strada Vasile Sabadeanu ce are in plan o ampriza de 9.00 m si face parte din domeniul public al localitatii Tirgu Mures), parcele cu care se invecineaza amplasamentul studiat sunt edificate cu constructii avand aceeasi destinatie si caracteristici arhitecturale precum investitia propusa, se considera ca la baza obtinerii/intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei poate sta o documentatie urbanistica de tip PUD.

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni adăugate spațiului urbanistic al localităților urbane necesită corelare cu studiile anterioare și o monitorizare atentă a implantării acestora în relație cu funcțiunile existente cu mediul natural și cel construit în scopul dezvoltării armonioase și compatibile.

Intocmit,
Arh. Borsa Sergiu-Adrian



GLOSAR DE TERMENI

- **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temelie juridică în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

- **Avizare** - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

- **Caracter de reglementare** - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumii parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

- **Circulația terenurilor** - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

- **Competența de avizare/aprobare** - abilitarea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

- **Dezvoltare durabilă** - satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

- **Dezvoltare regională** - ansamblul politicilor autorităților administrației publice centrale și locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite în "regiuni de dezvoltare", și care beneficiază de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene și al altor instituții și autorități naționale și internaționale interesate.

- **Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism** - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

- **Peisaj** - desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/și construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind mărturii ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artisanale sau industriale.

- **Plan de mobilitate urbană** - instrumentul de planificare strategică teritorială prin care sunt corelate dezvoltarea teritorială a localităților din zona periurbană/metropolitană cu nevoile de mobilitate și transport al persoanelor, bunurilor și mărfurilor.

- **Politici de dezvoltare** - mijloacele politico-administrative, organizatorice și financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.

- **Programe de dezvoltare** - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

- **Protecția mediului** - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.

- **Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.

- **Structură urbană** - totalitatea relațiilor în plan funcțional și fizic, pe baza cărora se

constituie organizarea unei localități sau a unei zone din aceasta și din care rezultă configurația lor spațială.

- **Strategie de dezvoltare** - direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.

- **Structură urbană** - modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic.

- **Zonă funcțională** - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

- **Indicatori urbanistici** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- **Unitate teritorială de referință (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Intocmit,
arh. urb. Sergiu Borsa



PLAN DE ACTIUNE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUD, se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor, în felul următor:

- Întocmirea proiectelor de execuție, conform legislației în vigoare pentru autorizarea lor.
- Sistemizarea terenului.
- Executarea infrastructurii clădirilor cu utilități
- Construirea edificatului conform autorizației de construire aprobată
- Reamenajarea incintei cu locuri de parcare, zone verzi, accese, împrejurimi și mobilier urban, aprobate în proiectul final Toate aceste proceduri intră în sarcina beneficiarului, ca investiție privată.

Intocmit,
arh. urb. Sergiu Borsa

