

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CASA DE LOCUIT IN REGIM Sp+P+E, IMPREJMUIRE LA STRADA, UTILITATI

Str. Gurghiului, Tg. Mures, Jud. Mures

Proiect: PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU
CASA DE LOCUIT IN REGIM Sp+P+E,
IMPREJMUIRE LA STRADA, UTILITATI

Faza de proiectare: P.U.D.

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

Beneficiar: BUMBAC OVIDIU-M. SI BUMBAC SIMONA-A.

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.....	7
3.9. Parametri seismici caracteristici zonei.....	7
3.10. Analiza fondului construit existent.....	8
3.11. Echiparea existentă.....	8
4. REGLEMENTĂRI.....	8
4.1. Obiective noi solicitate prin temă.....	8
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	9
4.3. Capacitate, suprafața desfasurată.....	9
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	9
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.....	10
4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta.....	10
4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării.....	10
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	11
4.15.	Regimul de construire (aliniera și înălțimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului)	11
4.16.	Coeficientul de utilizare al terenului.....	12
4.17.	Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).....	12
	Alimentarea cu caldura a imobilului	12
	Instalații de telecomunicații.....	
4.18.	BILANȚ TERITORIAL	12
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	PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CASA DE LOCUIT IN REGIM Sp+P+E, IMPREJMUIRE LA STRADA, UTILITATI
Inițiator (beneficiar):	Bumbac Ovidiu-M. si Bumbac Simona-A.
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 Gurghiului.

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

Prin P.U.D. se propun următoarele:

- Construire imobil locuinte individuale cu regim de inaltime Sp+P+E.
- Amenajarea terenului cu alei semicarosabile, parcaje, alei pietonale si spatii verzi.
- Racordare constructie propusa la principalele utilitati tehnico-edilitare existente in zona.
- Interdictie de construire pentru zonele propuse pentru viitoarele dezvoltari urbanistice.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

Terenul cu suprafața de 825,00 mp, cu folosința actuală teren arabil, este situat în intravilanul localității Tirgu Mures, strada Gurghiului, 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 Lz Zona de locuit, subzona LMz – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea.

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 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, prevedere 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 Gurghiului ce face parte din domeniul public al localității Tirgu Mures), parcela cu care se învecinează amplasamentul studiat pe latura nord-estică, 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 Gurghiului, 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 nord-vestică este un drum de acces, strada Gurghiului, în PUZ Unirii este prevăzută o stradă cu ampriza de 10 metri. Pe celelalte 3 laturi sunt proprietăți private.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Amplasamentul este situat în intravilanul localității 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 și are categoria de folosință arabil în extrasul CF.

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

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Amplasamentul studiat are o suprafață de 825,00 mp conform extrasului CF Nr. 140467 Tg. Mures.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Mobilarea parcelei cu o locuință individuală cu regimul de înălțime Sp+P+E, se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. Pe parcela cu care se învecinează amplasamentul studiat pe latura nord-estică este urmează să fie edificat un imobil având aceleași caracteristici arhitecturale și condiții de amplasare precum imobilul propus spre realizare prin prezentul studiu.

3.5. Destinația clădirilor

Imobilul propus prin studiul realizat va avea destinația de imobil pentru locuința individuală Sp+P+E. Predomina funcțiunea 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 825,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuințe individuale și funcțiuni complementare compatibile	0,00	0,00	412,5	50,00
Circulații carosabile și parcaje	0,0	0,0	35,0	4,24
Circulații pietonale	0,0	0,0	31,0	3,76
Spații verzi amenajate	0,0	0,0	346,5	42,00
Teren neconstruit	825,0	100,0	-	-
Total suprafața studiată	825,0	100,0	825,0	100,00

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

Amplasamentul studiat se află la periferia nord-vestică a orașului Târgu Mureș, str. Gurghiului, pe zona de terasă a râului Mureș. Pe terenul în suprafață de 825 mp, se va construi o casă de locuit. Terenul este plan, stabil.

CONDITII DE FUNDARE -recomandari si masuri de proiectare ,constructive, organizatorice si de executie: CTA

Pentru acest proiect se recomanda fundarea directa,continua din beton monolitic.

Calculul de structura ale incarcarii finale vor fi facute in functie si de SL (stari limita) cu mentiunea evitarii SLU si SLE (ultime si de exploatare) si considerarii in ecuatiile de calcul a tuturor factorilor amintiti in capitolele anterioare referitori la zona/regiunea de incadrare a imobilului precum si caracteristicile descrise in stabilitatea locala a amplasamentului eventualele neclaritati putand fi lamurite prin contactarea autorului studiului-tel.0742085489

Se recomandă ca proiectantul să folosească experiența locală referitoare la comportarea construcțiilor existente fundate pe eventuale pamanturi active susceptibile PSU/PUCM sau Lichefiere prin alegerea unor masuri constructive adecvate si adaptate situatiei din teren.

- Imobilul este asezat pe o suprafata plana, este stabil gravitacional, este situat in intravilanul localitatii intr-o zona preponderent cu case de locuit.
- Este situat la nivelul drumului partial amenajat, modernizat, cu sisteme de captare si drenaj .-strada de acces Remetea este amenajata inclusiv cu santuri de colectare.
- Este conectat la sistemul pluvial urban de colectare-evacuare, avand asigurat drenajul.
- Punctual nu sunt vizibile urme semnificative de procese gravitationale de versant de tip siroire,scurgeri pe versanti local acestea putand aparea in timpul precipitatiilor abundente ori a topirii bruste a zapezii si anume apele de suprafata genereaza pe intervale scurte de timp prin infiltrare ori spalare instabilitatea versantilor actionand prin reducerea parametrilor mecanici ai rocilor respective, scaderea coeziunii stratelor, a indicelui de rezistenta la forfecare , cresterea umiditatii , umezirea argilelor cunoscute ca hidrofile – active in raport cu apa –pamanturi PUCM - PSU
- La nivel local : se recomanda mentinerea si inmultirea vegetatiei de pe versant sau plantari de pomi , arbusti etc. cu rol de fixare datorat radacinilor si a absorbtiei umezelii prin capilaritate.
- Se recomanda , intretinerea sau imbunatatirea sistemelor adiacente de drenaj, scurgere din categoria : santuri , rigole de scurgere ori alte lucrari de drenaj cu rol benefic in stabilitatea gravitacionala si structurala la nivel local si zonal.

3.8. Adâncimea apei subterane

Nivel Hidrostatic:

DA, a fost interceptat– nivelul static de tip liber-3.80m/5.00m (St/D)

(Nu sunt semnalate in zona strate acvifere sub presiune)-exista posibilitatea infiltratiilor prin pamanturile necoezive.

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 4.00 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 50 %.

3.11. Echiparea existentă

Pe strada Gurghiului exista rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apă, canalizare, electricitate și 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 Gurghiului.

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

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, nord și est de parcele proprietate privată, iar în partea de sud-est de drumul de acces – Str. Gurghiului.

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

Terenul este situat în UTR-ului în care se află amplasamentul, Lz Zona de locuit, subzona LMz – Subzona mixtă continuând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea.

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 si accesibilitate pentru cladire de locuinte individuale Sp+P+E.

Avand in vedere ca investitia propusa se incadreaza in prevederile PUZ Unirii (indicatori urbanistici, regim de inaltime, retrageri de la aliniament), tinand cont de fondul construit din vecinatatea amplasamentului studiat (mod de amplasare pe parcela , regim de inaltime), caracteristicile drumului de acces (strada Gurghiu ce are in plan o ampriza de 10.00 m si face parte din domeniul public al localitatii Tirgu Mures), parcelele cu care se invecineaza terenul sunt edificate cu locuinte, se considera ca la baza obtinerii/intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei poate sta o documentatie urbanistica de tip PUD.

4.2. Functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor

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

Din punct de vedere al ocupării si folosirii terenului cu un POT max. 50 % și un CUT max – 0,75 (P+1); 1,00 (P+2), propunerea facuta se înscrie optim în raport cu specificul programelor propuse si cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

4.3. Capacitate, suprafața desfasurată

Suprafata terenului studiat este de 825,00 mp, conform Extras CF anexat documentatiei (CF Nr. 140467). Prin PUD se studiaza amplasarea unei constructii Sp+P+E, avand destinatia de locuint individuala, avand o suprafata construita de cca. 140,00 mp si o suprafata desfasurata totala de cca. 350,00 mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcția propusă va fi amplasată pe urmatoarele aliniamente existente conform PUZ Unirii:

- La Nord - Vest:
 - Cca. 4.0 m
- La Nord - Est:
 - Cca. 3.0 m
- La Sud - Est:
 - Cca. 5.0 m
- La Sud - Vest:
 - Cca. 3.0 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 Sp+P+E. 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 în 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. Gurghiului.

Circulația pietonală se va rezolva pe trotuare în lungul străzilor ce deserveșc 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 varianta amenajarii unui parcaj în spațiul parcelei, conform regulamentului general de urbanism.

Pe amplasamentul studiat s-a propus realizarea unei alei de acces semicarosabile avand un gabarit de cca. 4,00 m, de-a în apropierea careia s-a propus realizarea unui alei pietonale (trotuar de garda pentru imobilul propus).

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

Relationarea constructiilor si amenajarilor propuse cu formele de relief este buna în sensul adaptarii la teren a acestora; prezenta spatiilor plantate si coeficienti 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 zona protejată și condiționari impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei si asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager. De asemenea, se vor respecta indicii de impermeabilizare maximali stabiliți prin Regulamentul de urbanism - Se vor reduce suprafețele de teren pavate propuse în vecinătatea locuinței.

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 functional al locuirii individuale, plantatiile si amenajarea domeniului public asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea locuinței la rețeaua de utilitati a zonei conservă calitatea apelor freatiche, 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 publica al strazii de acces ce deservește amplasamentul astfel propunerea contribuie la dezvoltarea functiunilor urbane ale zonei.

4.12. Solutii pentru reabilitarea și dezvoltarea spatiilor verzi

Clădirea ce reprezintă imobil pentru locuinta individuala se poziționează prin retragere de la aliniamentul stradal cu o retragere de cca. 4,00 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 prezenta rețelelor de apa si canalizare in lungul strazii Gurghiului.

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 spatii verzi (loc pentru petrecerea timpului liber), loc de joaca pentru copii, pentru reducerea suprafetelor impermeabilizate se propune realizarea aleilor de acces semicarsabile din pavele prefabricate inierbate.

4.13. Profiluri transversale specifice

Accesul pe parcela se realizeaza din Str. Gurghiului, drum de acces ce are in plan o ampriza de min. 10.00 m in dreptul ampalsamentului studiat (drumul fiind intabulat in domeniul public al localitatii Tirgu Mures). Pe parcela se propune realizarea unei alei de acces semicarosabile de 4,00 m, in apropierea acestia s-a propus reaizarea 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 realziate 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)

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Constructia propusa se va retrage de la aliniament cu minim 4.00 m, in aliniament cu constructiile invecinate.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR

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

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Procent de ocupare P.O.T. propus = 50.00 %

Conform CU si PUZ Unirii limita maxima a P.O.T. este de 50.00 %.

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 = 0.75 (P+1); 1.00 (P+2)

Conform CU si PUZ Unirii limita maxima a C.U.T. este de 0.75 (P+1); 1.00 (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 A3 - Reglementari edilitare).

Alimentare cu apa rece

In proximitatea amplasamentului exista retele edilitare de alimentare cu apa (conform plansa A3 - 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 A3 - Rglementari edilitare), avand aviz tehnic de bransare/racordare.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte individuale si functiuni complementare compatibile	0,00	0,00	412,5	50,00
Circulatii carosabile si parcaje	0,0	0,0	35,0	4,24
Circulatii pietonale	0,0	0,0	31,0	3,76
Spatii verzi amenajate	0,0	0,0	346,5	42,00
Teren neconstruit	825,0	100,0	-	-
Total suprafata studiata	825,0	100,0	825,0	100,00

5. Concluzii

Avand in vedere ca investitia propusa se incadreaza in prevederile PUZ Unirii (indicatori urbanistici, regim de inaltime, retrageri de la aliniament), tinand cont de fondul construit din vecinatatea amplasamentului studiat (mod de amplasare pe parcela , regim de inaltime), caracteristicile drumului de acces (strada Gurghiului ce are in plan o ampriza de 10.00 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