

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)**

## **PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CASA DE LOCUIT, AMENAJARE TEREN SI RACORD LA UTILITATI**

**Str. Gurghiului, Tg. Mures, Jud. Mures**

**Proiect:** PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU  
CASA DE LOCUIT, AMENAJARE TEREN SI  
RACORD LA UTILITATI

**Faza de proiectare:** P.U.D.

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

**Beneficiar:** HARSAN TEODOR SI HARSAN RAFILA

**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.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente.....	10
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.....	10
4.9. Condiții de instituire a regimului de zona 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	<b>PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CASA DE LOCUIT, AMENAJARE TEREN SI RACORD LA UTILITATI</b>
Inițiator (beneficiar):	<b>Harsan Teodor si Harsan Rafila</b>
Elaborator (proiectant):	<b>S.C. BAS STUDIO CONCEPT S.R.L.</b>
Data elaborării:	<b>2021</b>

###### 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.
- 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 1025,00 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, 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 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 strădală 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 1025,00 mp conform extrasului CF Nr. 140996 Tg. Mures.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Mobilarea parcelei cu o locuință individuală cu regimul de înălțime Sp+P, 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. 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 1025,0 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	512,5	50,00
Circulații carosabile și parcaje	0,0	0,0	89,0	8,68
Circulații pietonale	0,0	0,0	55,7	5,43
Spații verzi amenajate	0,0	0,0	367,8	35,89
Teren neconstruit	1025,0	100,0	-	-
Total suprafața studiată	1025,0	100,0	1025,0	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 1025 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 , umectarea 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 7<sup>1</sup> (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 afla 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.

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 desfășurată**

Suprafata terenului studiat este de 1025,00 mp, conform Extras CF anexat documentatiei (CF Nr. 140996). Prin PUD se studiaza amplasarea unei constructii Sp+P, avand destinatia de locuint individuala, avand o suprafata construita de cca. 195,00 mp si o suprafata desfășurata totala de cca. 250,00 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 destinatia de imobil pentru locuinta individuala Sp+P. 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. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

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 de nord-estica a acesteia.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate medie-redusă, strada asigurând legătura cu celelalte artere de circulație ale localității, iar cea mai apropiată artera de importanță majoră este îndepărtată.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str. Gurghiului.

Circulația pietonală se va rezolva 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.

Pentru construirea imobilului pentru locuința individuală, s-a ales varianta amenajării unui parcaj în spațiul parcelei, conform regulamentului general de urbanism.

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

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

Relaționarea construcțiilor și amenajărilor propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezenta 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 - 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 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 publica al strazii de acces ce deservește amplasamentul astfel propunerea contribuie la dezvoltarea functiunilor 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. 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 apă și canalizare în 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 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 înierbate.

#### **4.13. Profiluri transversale specifice**

Accesul pe parcelă se realizează din Str. Gurghiului, drum de acces ce are în plan o ampriza de min. 10,00 m în dreptul amplasamentului studiat (drumul fiind intabulat în domeniul public al localității Tirgu Mures). Pe parcelă se propune realizarea unei alei de acces semicarsabile de 4,00 m, în apropierea acestuia s-a propus realizarea unei alei pietonale (trotuar de gardă).

#### **4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Pe zona studiată pentru amplasarea imobilului propus terenul studiat nu are pantă semnificativă. Terenul va fi amenajat cu pavele prefabricate înierbate pentru aleile semicarsabile și trotuar de gardă realizat din beton impermeabilizat pentru aleile pietonale (trotuar de gardă). Pe parcelă se vor amenaja locuri de parcare conform normelor în vigoare realizate cu același tip de pavaj precum aleile semicarsabile. Restul parcelei va fi manajate cu spații verzi, plantatii, loc de joacă pentru copii etc.

#### **4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)**

##### **ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**

Construcția propusă se va retrage de la aliniament cu minim 4,00 m, în aliniament cu construcțiile învecinate.

##### **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

H coamă =	caracteristic construcțiilor cu regim de înălțime Sp+P;
H streășină =	caracteristic construcțiilor cu regim de înălțime Sp+P;
H terasă =	caracteristic construcțiilor cu regim de înălțime Sp+P;

## 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	512,5	50,00
Circulatii carosabile si parcaje	0,0	0,0	89,0	8,68
Circulatii pietonale	0,0	0,0	55,7	5,43
Spatii verzi amenajate	0,0	0,0	367,8	35,89
Teren neconstruit	1025,0	100,0	-	-
Total suprafata studiata	1025,0	100,0	1025,0	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 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