



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

**PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU  
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT SI IMPREJMUIRE  
Tirgu Mures  
Str. Trebely nr.67E**

**BENEFICIAR: SAJI ANNA**

**AMPLASAMENT: STR. TREBELY NR.67E, MUN. TIRGU MURES, JUD. MURES**

**DATA ELABORARII: 04.2014**

## **LISTA DE SEMNATURI**

### **COORDONATOR URBANISM**

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

### **PROIECTANTI**

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

ARH. KONRAD ENIKO \_\_\_\_\_

# BORDEROU

## I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. CARTI FUNCiare C.F. NR. 132586  
C.F. NR. 132586
5. PLANSE CADASTRALE VIZATE DE O.C.P.I.
6. STUDIU GEOTEHNIC
7. COPIE CARTE IDENTITATE SAJI ANNA
8. MEMORIU GENERAL P.U.D.
9. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG MURES A.01
2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. CORNESTI A.02
3. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. PRELIMINAR A.03
4. PLAN DE INCADRARE –ORTO FOTO- A.04
5. PLAN SITUATIA EXISTENTA - PRIORITATI A.05
6. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE A.06
7. PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR A.07
8. PLAN REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA A.08
9. STUDIU GEOTEHNIC A.09
10. SECTIUNE LONGITUDINALA TEREN A.10
11. DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA A.11

### **III. AVIZE SI ACORDURI**

1. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1108 din 08.07.2013
2. AVIZ DE C.T.U.A.T. NR. 16/112/18.09.2013
3. AVIZ COMPANIA AQUASERV
4. AVIZ S.C. ELECTRICA S.A.
5. AVIZ E-ON GAZ DISTRIBUTIE S.A.
6. AVIZ ROMTELECOM
7. NOTIFICARE DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA MURES
8. AVIZ INSPECTORATUL PT. SITUATII DE URGENTA „HOREA” MURES
9. AVIZ ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC
10. AVIZ PROTECTIA MEDIULUI

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru asigurarea cadrului legal autorizarii construirii locuintei amplasate in zona cuprinsa intre Pasajul Padurii si str. Trebely reglementata prin P.U.Z. Cornesti cu mai multe cai de acces care nu mai sunt oportune.

#### 1.1. DATE GENERALE

|                            |                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Denumirea lucrarii:</b> | „PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT SI IMPREJMUIRE” |
| <b>Adresa:</b>             | Str Trebely nr.67E, mun.Tirgu Mures                                    |
| <b>Beneficiar:</b>         | SAJI ANNA                                                              |
| <b>Faza de proiectare:</b> | P.U.D.                                                                 |
| <b>Proiectant</b>          | S.C. ARHITECTON S.R.L.- Tirgu Mures<br>Arh. KOVACS ANGELA              |
| <b>Data elaborarii:</b>    | 04.2014                                                                |

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie a fost solicitata de Municipiul Tg Mures pentru a analiza lipsa de oportunitate a drumurilor propuse in P.U.Z. Cornesti in zona Pasajului Padurii – Trebely si a sustine amplasarea unei locuinte pe versantul dintre cele doua strazi.

### 2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat este situat in zona Platoului Cornesti, pe versantul situat intre str. Pasajul Padurii si str. Trebely. Amplasamentul are insorire optima si perspectiva larga asupra vaili Muresului si orasului.

#### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

In P.U.G.-Tg.Mures zona este denumita **LV2** –subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilitate si echipare tehnica a intregului versant.

Conditii de construire in aceasta zona sunt:

- lot minim 3.000 mp cu front 20 m
- h max la cornisa 4,0 m
- POT max – 5%
- CUT max – 0,05

Interesul marit pentru construirea in zona a dus la reanalizarea urbanistica a ei si aprobarea unui „Plan Urbanistic Zonal- Zona Rezidentiala Cornesti” care redenumeste zona **LV3z** – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, P+1 in curs de construire, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilitate si echipare edilitare tehnica a intregului versant. Acesta a fost aprobat cu HCL 166/2000.

Regulamentul aferent acestei zone prevede urmatoarele obligatii:

**LVz - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

---

**LV3z-** subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1 in curs de construire, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Problemele ridicate de aceasta subzona sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Budiului și din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versanților**, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;
- solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbana.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

**ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**LVz** - se admite funcțiunea de locuire.

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

**LV3** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

**LVz-** se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp Adc, și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;

- se admite utilizarea terenului cu plantații de arbori fructiferi, vite de vie, grădini;

**ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**LVz-** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp Adc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- LV3z -** parcela se considera constructibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată);
- parcela are suprafața minimă de 1000mp. și un front la stradă de minim 15,0m;
  - adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
  - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m.;

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

**LVz -** clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0metri.

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

**LVz -** clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0metri;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

**LVz -** retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

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

**LVz** - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0metri.

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**LVz** - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0metri latime.

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

**LV 3z** - înălțimea maximă admisibilă la cornișa 4,0metri (P+M)

**LVz** - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m. cu centrul pe linia cornișei;

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m.).

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

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

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

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

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

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate

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

**LVz** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațăda;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;
- în zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.



## **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**LVz** - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m. și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**LV 3z – POTmax = 15 %**

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

**LV 3z-CUTmax = 0,3**

Documentatia prevede ca in zona dintre Pasajul Padurii si str. Trebely sa se interzica construirea pana la aprobare Plan Urbanistic de Detaliu. De asemenea, se propun trei strazi de legatura intre cele doua existente, care urmareau curbele de nivel si panta naturala. Acestea ar fi viabilizat terenurile de la mijlocul pantei.

Punctual, in apropierea amplasamentului studiat in aceasta documentatie, au mai fost aprobate doua Planuri Urbanistice de Detaliu. Prima este HCL 156/2001 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu str. Trebely nr. 57 in vederea amplasarii „ Ansamblu colegiu si corpuri administrative pentru Asociatia M. Kairos”.

Aceasta cuprinde terenul dintre str. Pasajul Padurii si str. Trebely si propunea mobilarea lui cu 10 corpuri de cladire cu functiuni diferite – locuinte, sediu administrativ, internat, capela, loc de adunare, amfiteatru in aer liber.

Documentatia pastra sistemul de circulatie propus de P.U.Z. Cornesti cu strada mediana de legatura intre Pasajul Padurii si str. Trebely, precum si coeficientii urbanistici – POTmax - 15%, CUT max – 0,3. Regimul de inaltime era propus cu coama la 10 m.

A doua documentatie aprobata in zona este cea din HCL 63/2006 privind aprobarea planului urbanistic de detaliu str. Pasajul Padurii 40-44.

Acesta mobila terenul front la pasajul Padurii cu 3 locuinte. Si acesta pastra sistemul de circulatie propus in P.U.Z. Cornesti cu o strada mediana care leaga cele existente si traverseaza terenul studiat. Coeficientii urbanistici sunt conformi P.U.Z. Cornesti, si anume: POT max – 15%, CUT max – 0,3.

Din cele doua hotarari a fost materializata doar cea din 2006.

## **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT**

Municipalitatea are in curs de elaborare Actualizare P.U.G. Tirgu Mures. Din aceasta documentatie a fost predata etapa de studii preliminare. Aceasta anuleaza drumurile mediane propuse de P.U.Z. Cornesti pentru viabilizarea terenurilor cuprinse intre Pasajul Padurii si str. Trebely.

Acestea nu mai sunt o prioritate deoarece sistemul de construire al zonei a preferat mobilarea celor doua fronturi stradale iar loturile au ramas pe formele parcelelor vechi, fara a fi dezmembrate.

Constructiile au fost dispuse peisager, pe curbele de nivel propice. Versantul a ramas in continuare cu caracter verde, de livezi si vii, cu locuinte D+P+1, D+P+M de dimensiuni mici si medii.

Datorita acestei evolutii spontane, Planul Urbanistic General Preliminar a pastrat zona cu functiunea predominanta de locuinte, fara trasee de circulatie care fragmenteaza inutil versantul.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

Terenul este situat pe versantul dintre Pasajul Padurii si str. Trebely. A devenit interesant pentru construire datorita panoramei generoase catre valea Muresului si oras si insoririi optime.

Fronturile stradale sunt construite, utilitatile urmaresc traseele stradale.

Terenul nu prezinta probleme de alunecari de versant.

### **3.1. REGIM JURIDIC**

Terenul este evidentiat in in doua carti funciare, dupa cum urmeaza:

- C.F. 132586 Tg Mures, nr. top. 2791/1, 2794/1, 2795, teren intravilan in suprafata de 1885 mp, cu categoria de folosinta vie, proprietari Rednic Maria cu cote de 75.159/565.500; Gyorf Szabolcs si sotia Gyorf Gabriella cu cota de 163.447/565.500; Saji Anna cu cota de 326.894/565.500.
- C.F. 133252 Tg Mures, nr. cad. 133252, teren intravilan in suprafata de 2169 mp, cu categoria de folosinta curti constructii de 200 mp si arabil de 1969 mp, edificat cu o casa din caramida D+P si magazie, proprietar Saji Anna.

In momentul actual sunt in curs de avizare procedurile cadastrale de majorare a suprafetelor de teren, conform situatiei topografice existente si de dezmembrare a unei suprafete de 612 mp in favoarea lui Gyorf Szabolcs si sotia Gyorf Gabriella.

### **3.2. ANALIZA GEOTEHNICA**

Amplasamentul se incadreaza intr-o zona de versant, aflat deasupra podului terasei de 20m inaltime a raului Mures.Terenul are o panta generala de 11°, cu aspect geomorfologic ce tradeaza in trecut desfasurarea unor alunecari de teren. Suprafata terenului este ondulata cu pante variind intre 8° - 28°. In prezent terenul este stabil.

Prin incarcarea terenului cu noua constructie pentru stabilitatea terenului se cere adoptarea unor masuri de siguranta impotriva alunecarilor de teren din amonte. Astfel fiind necesara captarea si canalizarea la suprafata a apei meteorice si izolarea cat mai buna a cladirii pentru a evita orice infiltrare de apa.

Conform incadrarii geologice si geomorfologice, terenul de fundare este alcatuit din roci de origine deluviala cu granulatie fina, argiloase, prafoase-nisipoase. Argila marnoasa rezultata dealungul timpului a format un strat de sute de metri grosime. Acest strat se afla sub limita inferioara a zonei de influenta geotehnica a constructiei prevazute.

Deasupra stratului de baza, impermeabil, se cantoneaza panza freatica de apa subterana, avand nivel hidrostatic – (NH)- variabil. Pe amplasamentul studiat apa subterana se afla la adincime mare din punct de vedere geotehnic.

Pentru determinarea conditiilor de construire s-a intocmit un studiu geotehnic, executindu-se un foraj F1. Acest foraj arata o structura a straturilor, configurate astfel :

- strat vegetal negru cu pietris rar: 0,00 – 0,80m
- pietris cu nisip argilos cafeniu: 0,80 – 1,30m
- praf argilos cafeniu plastic consistent (300kPa): 1,30 – 3,00m
- nisip mijlociu – fin, prafos, gresificat cafeniu – ruginiu (500kPa): 3,00 – 4,00m

La 4,00m se afla suprafata terenului pregatita pentru construire, existenta.

-praf nisipos – argilos, cafeniu, plastic consistent cu intercalatii de nisip fin, prafos, cafeniu. (300kPa) : 4,00 – 7,00m.

In foraj nu a fost atins nivelul hidrostatic, panza freatica neavind efect in conditiile de fundare.

Se poate funda pe praful nisipos – argilos – (nr.5 pe fisa forajului F1), respectind adincimea maxima de inghet. Terenul de fundare se calculeaza conform prevederilor din STAS 3300/2 – 85, cu presiunea conventionala de calcul de baza –  $P_{conv} = 300\text{kPa}$ .

Caracteristice seismice ale zonei: acceleratia de varf pe directie orizontala –  $a_g = 0,12g$ , perioada de colt –  $T_c = 0,7\text{sec}$ .

### **3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Zona nu a fost traditional dedicata construirii. In ultimii ani a inceput sa fie atractiva si au fost construite locuinte cu regim mic de inaltime, structura moderna, adaptata la conditiile de panta.

### **3.4. CAI DE COMUNICATII**

Accesul pe lot se face din str. Trebely printr-o bretea care ocoleste platforma rezervorului de apa al Aquaservului.

Strada Trebely are sens unic, a fost de curand asfaltata. Aleea de acces la terenul studiat este din pamant balastat. Acestea sunt convenabile functiunii de locuinta.

### **3.5. ECHIPARE EDILITARA**

Utilitatile vor fi realizate prin racord la retelele existente pe amplasament. Se va extinde reseaua de apa, canalizare, reseaua de energie electrica si reseaua gaz metan de pe str. Trebely.

## **4. PROPUNERI**

### **4.1. ELEMENTE DE TEMA**

Beneficiarul doreste construirea unei locuinte D+P+1 pe terenul proprietate personala, intr-o zona care are restrictii de construire pana la aprobare P.U.D. si este grevata de drumuri propuse in documentatii de urbane vechi.

### **4.2. DESCRIEREA SOLUTIEI**

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta in treimea superioara a amplasamentului.

Constructia propusa are o amprenta la sol  $A_c = 170$  mp, o arie desfasurata de 500 mp. Este gandita pe demisol, parter si etaj, urmand conformatia terenului.

Demisolul va cuprinde spatii tehnice si garaj. Parterul si etajul vor cuprinde spatiile de locuit si anexe.

Volumul este modern, cu acoperis in terasa. Peste etaj este propusa o terasa la care se ajunge cu un corp de casa de scara. Panorama oferita de amplasament justifica terasa circulabila de deasupra etajului.

### **4.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul pe amplasament se face pe latura sudica de pe un drum public de servitute dinspre str. Trebely.

Accesul la constructia propusa in cadrul incintei se va realiza prin-o alee carosabila auto si pietonala pe latura estica, prin prelungirea celei existente. Parcarea auto se va realiza la demisol casei propuse respectiv, ocazional, pe o platforma amenajata ce va deservi si ca o platforma pentru intoarcere.

### **4.4. REGIMUL JURIDIC**

Din terenul proprietate privata se va ceda la Domeniul Public teren pentru constituirea corpului de strada Pasajul Padurii, conform prevederilor P.U.Z. Cornesti. Suprafata necesara este de aprox. 36,5 mp. Mentionam ca aceasta suprafata este aproximativa, calculata dupa prevederile urbanistice ale P.U.Z. Cornesti si va fi definitivata dupa intocmirea proiectului de executie a stazii Pasajului Padurii.

### **4.5. REGIMUL DE ALINIERE, DISTANTE INTRE CLADIRI, LIMITE**

Amplasarea constructiei se face la aprox. 125 m fata de accesul dinspre str. Trebely, la aprox. 24 m fata de str. Pasajul Padurii si la 3,5 m, respectiv 4,5 m fata de limitele laterale.

### **4.6. REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de inaltime aprobat in zona este P+M, P+1, si h max. la cornisa 4,0 m - cu inaltimea max. la cornisa care sa intre intr-o raza de 7,0 m.

Se solicita regim de inaltime D+P+1, cu acoperis terasa si inaltimea maxima de 9,25 m la cota superioara a casei scarii, fata de cota  $\pm 0,00$  care este egala cu a terenului in zona posterioara

### **4.7. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**

Coeficientii urbanistici propusi se inscriu in cei aprobati de P.U.Z. Cornesti, si anume:

- POT max – 15%
- CUT max – 0,3

### **4.8. PLANTATII**

Se va pastra caracterul verde al zonei.

Suprafetele lipsite de constructii vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se vor folosi specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantului.

#### **4.9. ECHIPARE EDILITARE**

Utilitatile pentru constructia propusa vor fi realizate prin racord la retelele existente pe amplasament. Se va extinde reseaua de apa, canalizare, reseaua de energie electrica si reseaua gaz metan de pe str. Trebely conform documentatiilor aprobate de furnizorii de utilitati.

Incalzirea se va realiza in sistem centralizat, propriu, cu o centrala termica alimentata cu combustibil solid (lemn) si gaze naturale.

Apa menajera si apele meteorice vor fi colectate printr-o retea proprie ce se va racorda la reseaua de canalizare a localitatii.

#### **4.10. BILANT TERITORIAL**

##### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

| NR. CRT. | TEREN AFERENT                                          | EXISTENT      |               | PROBUS        |               |
|----------|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|          |                                                        | mp            | %             | mp            | %             |
| 1.       | Zona de locuinte                                       | 5651,5        | 73,45         | 1457,6        | 18,94         |
| 2.       | Zona de locuinte (nestudiata in Doc. Urb.)             | 939,2         | 12,20         | 930,0         | 12,08         |
| 3.       | Zona constructii aferente lucrarilor tehnico edilitare | 525,2         | 6,83          | 525,2         | 6,83          |
| 4.       | Zone verzi                                             | 16,92         | 0,22          | 3500,0        | 45,5          |
| 5.       | Zona de circulatie auto si pietonala                   | 561,68        | 7,30          | 1037,0        | 13,47         |
| 6.       | Platforme amenajare                                    | -             | -             | 244,7         | 3,18          |
|          | <b>TOTAL</b>                                           | <b>7694,5</b> | <b>100,00</b> | <b>7694,5</b> | <b>100,00</b> |

Ocuparea terenului se inscrie in parametrii propusi de P.U.G.-Tg.Mures.

#### **5. CONCLUZII**

Conform P.U.G. Preliminar, documentatie premergatoare finalizarii actualizarii PUG Tirgu Mures, terenul studiat in documentatia de fata nu mai este traversat de un corp de strada si poate fi mobilat in functie de solicitarile beneficiarului.

Propunerea de construire nu modifica dramatic prevederile regulamentelor aprobate, corespunde tendintei locale de urbanizare a terenului. Derogarea solicitata de la regimul de inaltime nu este agresiva si incearca sa inscrie volumul construit in zona.

Marimea si proportiile terenului justifica un volum construit singular, cu dimensiunile mai mari decat cele aprobate.

Intocmit:  
Arh. Kovacs Angela