

**Beneficiari:**  
**POP SIMION**  
**POP MARIA**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE**  
**CASĂ DE LOCUIT**  
**Tg. Mureș, str. 22 Decembrie 1989 nr. 94**

**Proiect nr. 178 /2010 - Faza P.U.D.**  
**Proiectant: SC "PROIECT" SRL-Târgu Mureș**  
**Strada Tineretului nr.2**

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE:

- Borderou
- Pagină de titlu
- Listă de semnături
- Memoriu general

### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Căile de comunicații
- 3.2. Suprafață, limite și vecinătăți, analiza fondului construit existent
- 3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.4. Regimul juridic
- 3.5. Studiul geotehnic
- 3.6. Echiparea tehnico-edilitară

### 4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Elemente de temă
- 4.2. Principii de compoziție, integrarea clădirii modificate
- 4.3. Organizarea circulației
- 4.4. Regimul de construire, alinierea și înălțimea construcțiilor
- 4.5. Asigurarea utilităților

### 5. CONCLUZII

## B. PIESE DESENATE:

S0	⇒ Plan de încadrare în zonă	sc.1 : 5000
S1	⇒ Plan de încadrare în PUG	sc.1 : 5000
S2	⇒ Situația existentă	sc.1 : 500
S3	⇒ Reglementări urbanistice	sc.1 : 500
S4	⇒ Regim juridic	sc.1 : 500
S5	⇒ Reglementări edilitare	sc.1 : 500
S6	⇒ Secțiune prin teren	sc.1 : 200
S7	⇒ Ridicare topo vizat de OCPI	sc.1 : 500

## ANEXE

- Scrisoare de intenție
- Extras de Carte Funciară
- Certificat de Urbanism
- Studiul geotehnic

### Avize:

- Aquaserv
- Electrica SA
- E-on Gaz
- Romtelecom
- Securitatea la incendiu
- Sănătatea Populației
- Acord autentificat al pers. din foaia de sarcini
- Acord autentificat al vecinătăților – pentru derogare de la RLU aferent PUG
- Evidențiere RUR

Întocmit  
arh. Keresztes Géza



S.C. „PROIECT” S.R.L.  
TÂRGU MURES

Proiect nr. 178/2010  
PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE  
CASĂ DE LOCUIT  
Tg. Mureș, str. 22 Decembrie 1989 nr. 94  
Faza : P.U.D.

## PAGINA DE TITLU

*Denumirea lucrării* : PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE  
CASĂ DE LOCUIT  
Tg. Mureș, str. 22 Decembrie 1989 nr. 94

*Faza de proiectare* : PLAN URBANISTIC DE DETALIU




*Beneficiari* : POP SIMION și POP MARIA  
Tg. Mureș, str. 22 Decembrie 1989 nr. 94

*Proiectant* : SC PROIECT SRL Târgu Mureș  
str.Tineretului nr.2

*Proiect nr.* : /2010

*Data* : trim. I – 2010

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	cons.jr.Simó István	
Sef proiect	arh.Keresztes Géza	
Desenat	t.arh.Gyéresi Mária	



## A. MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<i>Denumirea lucrării</i>	:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CASĂ DE LOCUIT Tg. Mureș, str. 22 Decembrie 1989 nr. 94</b>
<i>Beneficiari</i>	:	<b>POP SIMION și POP MARIA Tg. Mureș, str. 22 Decembrie 1989 nr. 94</b>
<i>Proiectant</i>	:	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2</b>
<i>Proiect nr.</i>	:	<b>/2010</b>
<i>Data</i>	:	<b>trim. I – 2010</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea s-a întocmit în baza Certificatului de Urbanism nr.1997/11.12.2009 – elaborat de Primăria Municipiului Tg. Mureș, care se consideră acordul în principiu pentru: EXTINDEREA ȘI SUPRAETAJAREA CASEI DE LOCUIT – existent în str. 22 Decembrie 1989 nr.94.

Zona studiată se află în SUBZONA LV1 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+1, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI ÎN CONDIȚII DE DENSITATE REDUSĂ – conform RLU din PUG Tg. Mureș.

Parcela studiată are 544,0 mp, cu deschidere de 11,56 m la str. 22 Decembrie 1989 – (DN15) – având un relief plan lângă stradă, care se continuă într-o pantă foarte abruptă în partea posterioară a parcelei.

Casa de locuit existentă este relativ confortabilă pentru o familie, fiind construit în regim P, având 3 camere și dependențe utilat cu iluminat electric, gaz pentru încălzire și apă, canalizare din rețea. Este construit în regim PARTER în stil vagon, caracteristic zonei și perioadei în care s-a construit (anii '60)

Proprietarii doresc extinderea la parter cu 21,0 mp și supraetajarea parțială – pentru realizarea unui apartament copiilor lor.

În acelaș timp se prevăd modernizări și reamenajări și în partea existentă a construcției, în final rezultând două apartamente cu confort maxim corespunzătoare normelor europene.

Realizarea propunerilor se încadrează în reglementările urbanistice prevăzute în RLU al PUG – pentru Subzona LV1 – cu derogări nesemnificative impuse de situația existentă, și anume:

- Aliniamentul existent – la limita parcelei – în loc de o retragere de 4,0 m (prescris de RLU). Dealtfel poziția este caracteristică pentru întreaga subzonă, având peste 50% case situate pe limita parcelei, spre stradă.
- Clădirea existentă este pe limita laterală stângă a parcelei, în stil vagon, ca toate vecinătățile din zonă, fiind poziția optimă din punct de vedere a însoririi, și o lățime redusă a frontului de 11,56 m. Prin propuneri se menține poziția și se va supraetaja parțial (60% din situația existentă) – pe partea de dinspre stradă a casei existente.

Prin propunerile făcute, imobilul întreg va fi reamenajat și confortizat, ceea ce va contribui la îmbunătățirea aspectului general al zonei, realizând un ansamblu mai omogen, având vecinătăți cu arhitectură modernă în regim P+1 (pensiunea „Ana”, cu nr.96)

## 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Imobilul studiat se încadrează într-un șir foarte dens construit cu case de locuit unifamiliale în regim parter din anii `60, cu fronturi relativ înguste de pe latura de sud a DN15, porțiunea de zonă limită între Tg. Mureș și Sângeorgiu de Mureș. Este poala dealului cu Spitalul Județean, conturat cu clădirile noi construite din vecinătatea spitalului pe coama dealului.

Este o zonă în schimbare prin reconstruirea treptată a clădirilor de locuit, realizând și activități compatibile cu locuirea (pensiune, alimentație publică, prestări).

Se remarcă faptul că este identificată în CF la Sângeorgiu de Mureș, ceea ce înseamnă că nu au fost actualizate în administrația publică schimbările teritoriale efectuate între cele două localități în decursul ultimelor decenii, o porțiune de intravilan Tg. Mureș.

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona terenului studiat se încadrează în intravilanul municipiului Tg. Mureș, ca SUBZONA LV1, cu reglementări existente în RLU al PUG avizat, și trebuiesc respectate prin propunerile făcute.

Reglementările aferente zonei din PUG TG. MUREȘ sunt următoarele:  
**LV - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți**

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:  
**LV 1- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;**

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV – se admite funcțiunea de locuire.

### ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV 1 - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- Nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va sigura o greutate cat mai redusa 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 cat mai apropiat de **1,0**;
- Înălțimea maximă recomandata este P+1
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV 1 - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **80%** din aria unui nivel curent;

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

- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi

### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV- se interzic următoarele utilizări:



- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. 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 autovehicole 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 refolosibile;
- 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**LV 1** - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0x 15,0metri (225mp.)** și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a

parcele 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 **800mp** și un front la stradă de minim **12,0m**;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
- 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**

**LV** - 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**

**LV** - 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.

**LV** - 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**

**LV** - 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**

**LV** - 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**

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

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

**LV 1**- înălțimea maximă admisibilă la cornișe **7,0metri (P+1)**

**LV** - 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**

**LV** - 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**

**LV** - 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**

**LV** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

- 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 recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

#### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

LV - 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 transparentă 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 1 -  $POT_{max}=20\%$

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

LV 1 - pentru înălțimi P  $CUT_{max}=0,3$

- pentru înălțimi P+1  $CUT_{max}=0,6$

## **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD**

Concomitent cu această documentație în faza PUD s-a efectuat STUDIUL GEOTEHNIC – în baza forajului efectuat pe parcela studiată. Din aceasta rezultă stratificația și condițiile hidro-geologice și de fundare existente pe amplasamentul studiat.

Concluziile din studiul geotehnic sunt:

- Suprafața terenului este practic orizontală, ceea ce asigură din punct de vedere geomorfologic o stabilitate bună pentru construcție.
- Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizice, pe baza cărora capacitatea lor portantă se poate calcula prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300-2/85.

- Primul strat bun de fundare apare la baza solului vegetal, format din argilă brun-cenușie, plastic consistentă (str.nr.3). Pe acest strat la calculul terenului se va aplica presiunea convențională de calcul de bază  $P_{conv} = 260\text{kPa}$ . La cota de fundare la extinderea construcției se va aplica aceeași adâncime ca la partea existentă, adică -1,0 -1,1 m de nivelul terenului, deci pe stratul de capacitate portantă identică.

- Nivelul apei freatice se găsește la o cotă între -4,2 -4,5 m, deci se poate executa spațiul de subsol cu măsuri obișnuite de hidroizolații.

- Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare  $A_g = 0,12\text{ g}$ , pentru cutremure având intervalul mediu de securanță,  $IMR = 100$  ani, cu perioadă de control (colț)  $T_c = 0,7\text{ s}$  (cod de proiectare seismică, indicativ P100 – 1/2006).

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Parcela studiată este edificată cu o casă de locuit în regim PARTER, cu confort redus, găzduind un apartament de tip vagon.

Accesul este realizat din str. 22 Decembrie 1989 – DN15 – printr-un acces carosabil și pietonal.

Casa de locuit existent se află la limita de nord și limita de est a parcelei, pentru optima însorire și lățimea redusă a loturilor.

Este o casă de locuit în regim parter, în stil vagon, în stare mediocră, cuprinzând un apartament locuit de o familie.

Relieful parcelei este caracteristic întregii subzone, având o porțiune plană de cca 25m lângă drum, de unde se continuă într-o porțiune cu pantă accentuată, creând o diferență de nivel semnificativ față de terasa superioară cu amplasamentul zonei adiacente spitalului municipal.

### **3.1. Căile de comunicație**

Parcela este deservită de str. 22 Decembrie 1989, care se suprapune cu DN15, dotată cu trotuar dalat, șanț, fâșie verde și toate utilitățile existente în Tg. Mureș.

### **3.2. Suprafață, limite și vecinătăți, analiza fondului construit existent**

Parcela studiată este evidențiată în CF cu 544,0 mp, edificată cu o casă de cărămidă în regim parter, cuprinzând 1 apartament unifamilial cu următoarele vecinătăți:

- **Nord** – str. 22 Decembrie 1989 suprapusă cu DN15 spre Sângeorgiu de Mureș;
- **Sud** – incinta pensiunii „Ana” cu clădirea principală în regim P+2 etaje, amplasată pe terasa superioară a parcelei studiate, având accesul din zona spitalului județean;
- **Est** - incinta pensiunii „Ana” cu clădirea în regim P+1, aflat la 5,0 m de la clădirea studiată pentru supraetajare (nr. 96 din str. 22 Decembrie 1989);
- **Vest** – incinta casei de locuit cu nr.92, existent, în regim parter, aflat la 7,0 m de clădirea studiată pentru supraetajare.

#### **3.2.1. Fondul construit existent**

Este o casă de locuit în regim parter, în stare mediocră, cu confort mai redus, datorită formei de tip vagon, caracteristic perioadei în care s-a construit (anii `60). Arhitectura, ca și confortul, este depășit – fiind în regim PATRER cu un front îngust de sub 5 m lățime.

### **3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Face parte dintr-o zonă omogenă, dens construită cu asemenea clădiri de locuit, care în ultimii ani începuseră să fie reconstruite, modernizate, reamenajate, confortizate, prin supraetajări și mansardări în baza unor documentații urbanistice aprobate.

Astfel, încetul cu încetul se va schimba caracterul întregii subzone aflate sub poalele dealului la limita municipiului spre Sângeorgiu de Mureș, privind:

- regimul construit;
- având funcțiuni complementare ca prestări de servicii, alimentație publică, comerț, instituții, etc.;
- caracterul zonei devine tot mai apropiată de o zonă „mixtă”, cu procente de ocupare și coeficiente de utilizate diferite de cele prevăzute în RLU al PUG Tg. Mureș.

Dealtfel, problemă juridică dar și urbanistică este faptul, că zona figurează în CF Sângeorgiu de Mureș, ca teritoriu administrativ în intravilanul municipiului Tg. Mureș.

### **3.4. Regimul juridic**

Imobilul studiat este proprietate privată a persoanelor fizice evidențiate în CF nr. 2798 Sângeorgiu de Mureș, având nr. top: 1928/2/2/25/1, ca proprietatea lui POP SIMION și SOȚIA.

Dealtfel, problemă juridică dar și urbanistică este și faptul, că zona figurează în CF Sângeorgiu de Mureș, ca teritoriu administrativ în intravilanul municipiului Tg. Mureș.

### **3.5. Studiul geotehnic**

Privind stratificația terenului și condițiile de fundare pe amplasamentul obiectivului „EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CASĂ DE LOCUIT” din mun. Tg-Mureș, str. 22 Decembrie 1989 nr.94 – beneficiar Pop Simion și soția.

#### **Generalități**

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Tg. Mureș, pe un teren plan, cu suprafață uniformă, care din punct de vedere geomorfologic face parte din zona marginală a podului de terasă de luncă, fâșia de contact cu fruntea terasei a treia a Mureșului (malul stâng).

Terenul de fundare este format din depozitele aluviale ale Mureșului la bază, acoperite cu sedimente rezultate în urma eroziunii de pe fruntea terasei superioare. Din punct de vedere granulometric aceste formațiuni de suprafață intră în categoria argilelor coluviale, pe seama cărora a luat naștere și solul vegetal.

Stratificația terenului de fundare a fost urmărită cu ajutorul unui foraj, executat cu foreză manuală, localizat în șanțul de dezvelire a fundației la zidul unde urmează să fie extinderea construcției existente.

Observațiile făcute cu ocazia forării, referitor la caracteristicile fizice ale pământurilor terenului de fundare, sunt redate pe fișa forajului, anexată referatului.

#### **Condiții hidrogeologice**

Nivelul apei freatice n-a fost interceptat până la cota de forare. El a fost determinat în fântâna săpată, existentă pe amplasament.

Pânza freatică este cantonată în stratul de pietriș, la baza sedimentelor aluviale. Alimentarea pânzei se realizează din ape meteorice și exfiltrări din albia Mureșului. La data executării forajului, cota apei a fost măsurată la -4,5 m



de nivelul terenului. Variațiile de nivel sezoniere sunt foarte mici, de ordinul 0,4-0,5 m, fără efecte negative asupra condițiilor de fundare.

### **Stratificația terenului**

În urma forajului, executat în șanțul de dezvelire a fundației, s-a putut identifica următoarea stratificație a terenului de fundare ( vezi fișa forajului).

1. La suprafață se găsește un strat de umplutură din pământ în amestec cu pietriș și moloz. Grosimea umpluturii variază între 0,4-0,7 m.
2. Sub umplătură apare terenul inițial, format din solul vegetal negru de 0,3 m.
3. La baza solului apare un strat de argilă de culoare brun-cenușie, în stare plastic consistentă, de 1,3 m.
4. Partea inferioară a terenului de fundare este format dintr-un depozit de argilă prăfoasă, galben-cenușie, plastic consistentă, urmărit în foraj până la cota -4,0 m.

### **Condiții de fundare**

Suprafața terenului este practic orizontală, ceea ce asigură din punct de vedere geomorfologic o stabilitate bună pentru construcție.

Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizice, pe baza cărora capacitatea lor portantă se poate calcula prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300-2/85.

Primul strat bun de fundare apare la baza solului vegetal, format din argilă brun-cenușie, plastic consistentă (str.nr.3). Pe acest strat la calculul terenului se va aplica presiunea convențională de calcul de bază  $P_{conv} = 260\text{kPa}$ . La cota de fundare la extinderea construcției se va aplica aceeași adâncime ca la partea existentă, adică -1,0 -1,1 m de nivelul terenului, deci pe stratul de capacitate portantă identică.

Nivelul apei freactice se găsește la o cotă între -4,2 -4,5 m, deci se poate executa spațiul de subsol cu măsuri obișnuite de hidroizolații.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare  $A_g = 0,12$  g, pentru cutremure având intervalul mediu de securanță,  $IMR = 100$  ani, cu perioadă de control (colț)  $T_c = 0,7$  s (cod de proiectare seismică, indicativ P100 – 1/2006).

### **3.6. Echiparea tehnico – edilitară existentă**

Parcela studiată este dotată cu toate utilitățile existente în zonă, adică:

- alimentarea cu apă potabilă;
- canalizare în sistem unitar;
- alimentare cu gaz din rețea de distribuție;
- alimentarea cu curent electric.

Clădirea propusă va beneficia de toate utilitățile existente prin contoare proprii separate de consumul locuinței existente.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Elemente de temă**

Prezenta documentație s-a întocmit din inițiativa proprietarilor incintei studiate pentru amenajări interioare, extindere și supraetajarea casei de locuit – în scopul realizării încă unui apartament confortabil deodată cu confortizarea apartamentului existent. Astfel se va asigura o locuință pentru copii proprietarilor, în condițiile de maximă eficiență a investiției, cu valorificarea parcelei la nivelul dorit.

Pentru realizarea supraetajării se va extinde parterul cu cca. 20-21 mp pe partea de către stradă a casei existente, creând zona de acces pentru etajul propus peste porțiunea nouă și 60% din casa existentă.

Partea posterioară a casei existente – care este partea cea mai veche a construcției – nu va fi etajată, rămân camerele aferente apartamentului existent confortizat.

Se vor rezulta 2 locuințe pentru cele două familii, și anume:

- **Parterul** confortizat va cuprinde: 3 camere, antreu, baie, bucătărie și cămară – pentru părinți (actualii proprietari);
- **Etajul și extinderea nouă la parter** va cuprinde: 3 camere, 1 baie, 1 bucătărie, 1 WC, 1 cămară, hol cu scară, dressing și balcon.

Prin modificările propuse se vor respecta indicatorile din RLU aferent subzonei LV1, în care se încadrează zona studiată, adică:

POT maxim admis: 20%

CUT maxim admis: 0,6

## **4.2. Principii de compoziție, integrarea clădirii modificate**

Zona studiată este în transformare ca zonă de locuit realizat în anii '60 prin reconstruire, confortizare, mansardări și supraetajări – transformându-se treptat la nivelul cerințelor de azi. Este conturată de clădirile impozante de pe coama dealului, construite în ultimii ani – în zona adiacentă spitalului județean.

Vecinătatea directă a imobilului studiat este chiar o incintă modernă a pensiunii și restaurantului „Ana”, având regimul P+1, ceea ce accentuează necesitatea efectului dorit de proprietarii imobilului studiat.

## **4.3. Organizarea circulației**

Accesul carosabil și pietonal se menține pe amplasamentul existent, asigurând loc pentru staționarea autoturismelor proprii în incinta proprie.

#### 4.4. Regimul de construire, alinierea și înălțimea construcțiilor

Clădirea existentă poziționată pe limita parcelei spre stradă și pe limita stângă, va fi supraetajată în 60% parte pe porțiunea dinspre stradă, și extins cu cca. 21 mp pe frontul parcelei, în așa fel ca să se asigure accesul de peste 4,0 m lățime pe amplasamentul existent. Extinderea va fi tot în regim P+1 prin care aspectul clădirii cu forma de L se va transforma în favoarea întregii zone.

Păstrarea poziției existente pe limitele parcelei este posibil prin derogare de reglementările aferente subzonei LV1 din PUG Tg. Mureș, însă nu implică nici un disconfort pentru vecinități și este singura soluție eficientă pentru realizarea optimă a propunerilor.

Înălțimea propusă pentru supraetajare va respecta H maxim – a vecinității stânga – a clădirii pensiunii în regim P+1.

H maxim admis – conform regulamentului LV1 – este 7,0 m, identic cu înălțimea vecinității.

#### 4.5. Asigurarea utilităților

În incinta studiată există toate utilitățile din municipiu, ceea ce înseamnă, că cele două apartamente vor funcționa la nivelul confortului maxim admis prin asigurarea:

- **Alimentare cu apă și canalizare** – există racordate la rețeaua municipiului;
- **Iluminat electric** – asigurat prin rețea, existentă pe parcelă;
- **Încălzire prin centrale proprii cu gaz** – asigurate din rețeaua de distribuție gaz, cu branșamentul existent pe parcelă;
- **Salubritate** – se propune colectarea selectată a gunoiului menajer. Gunoiul anorganic prin contract cu S.C. Salubriserv va fi transportat la groapa de gunoi ecologic a municipiului. Gunoiul organic se va putea compostă pentru re folosire în grădină.

#### 4.6. Bilanț teritorial

Suprafața evidențiată în CF Sângeorgiu de Mureș este 544,0 mp a parcelei studiate, ceea ce înseamnă că cfață de RLU din PUG Tg. Mureș, suprafața minimă și lățimea frontului existent spre stradă prezintă derogare – ca și vecinătățile, fenomen prezent la 80% dintre proprietățile din zonă.

#### Bilanț teritorial al incintei studiate

Folosirea terenului studiat	EXISTENT		PROPUSĂ	
	mp	%	mp	%
Construcții	88,0	16,18	108,8	20,00
Platforme pavate	-----	-----	50,0	9,19
Curte + grădină	456,0	83,82	385,2	70,81
<b>TOTAL</b>	<b>544,0</b>	<b>100,00</b>	<b>544,0</b>	<b>100,00</b>

#### Indici maximi admiși și realizați:

	maximi admiși (subzonei LV1)	realizați
<b>Ac</b>	108,8 mp	108,8 mp
<b>Ad</b>	326,4 mp	164,0 mp
<b>POT</b>	20,0%	20,0%
<b>CUT</b>	0,6	0,3
<b>H coamă</b>	7,0 m	7,0 m

#### 5. CONCLUZII

Realizarea propunerilor se încadrează în reglementările urbanistice prevăzute în RLU al PUG – pentru Subzona LV1 – cu derogări nesemnificative impuse de situația existentă, și anume:

- Aliniamentul existent – la limita parcelei – în loc de o retragere de 4,0 m (prescris de RLU). Dealtfel poziția este caracteristică pentru întreaga subzonă, având peste 50% case situate pe limita parcelei, spre stradă.
- Clădirea existentă este pe limita laterală stângă a parcelei, în stil vagon, ca toate vecinătățile din zonă, fiind poziția optimă din punct de vedere a însoririi, și o lățime redusă a frontului de 11,56 m. Prin propuneri se menține poziția și se va supraetaja parțial (60% din situația existentă) – pe partea de dinspre stradă a casei existente.

Prin propunerile făcute, imobilul întreg va fi reamenajat și confortizat, ceea ce va contribui la îmbunătățirea aspectului general al zonei, realizând un ansamblu mai omogen, având vecinătăți cu arhitectură modernă în regim P+1 (pensiunea „Ana”, cu nr.96)

### **Baza legală folosită la P.U.D.**

- PUG Târgu Mureș – 2000
- Legea nr. 33 – privind exproprierea pentru utilitate publică
- Legea nr. 453 – privind autorizarea lucrărilor de construcție
- Legea nr. 10/1995
- Legea nr. 137/1995
- Legea nr. 13/1974 și HG 36/1996
- Legea nr. 213/1998
- HGR 525/1996
- Norme de igienă privind modul de viață a populației Ordin 536/1997
- Codul Civil
- STAS nr. 10144/1-90 Străzi – profiluri transversale – prescripții de proiectare + anexa 1 Normele tehnice ( M.Of. nr.138 bis/1998)
- Ordonanță pt. modificarea și completarea legii nr. 350/2001 – din 27.08.2008

- Ordin MLPAT 91/1991 și HG 360/2001 – pentru aprobarea RGU
- Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I-a - Căi de comunicații
- Legea nr.114/1996 - legea locuințelor
- Legea nr.18/1991 republicată, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr.571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998

Întocmit

Arh. Keresztes Géza

