

– **CUT** maxim exclusiv echipamente publice - în funcție de numărul maxim de niveluri:

- P+3,4 -  $CUT_{max}=2,0$
- P+5 și peste -  $CUT_{max}=2,2$

– **CUT** maxim - pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

## **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 imobilul studiat. Din aceasta rezultă stratificația terenului și condițiile hidro-geologice și de fundare existente pe amplasamentul studiat.

Concluziile din studiul geotehnic sunt:

Se propune supraetajarea proiectată, folosind materiale de construcții ușoare. La calculul terenului de fundare, conform STAS 3300 /2- 85., se poate lua în considerare ca element de siguranță, faptul, că sub fundațiile existente, terenul de fundare este consolidat.

Caracteristici seismice ale zonei: accelerația de vârf pe direcție orizontală:  $ag = 0,12$ , perioada de colț:  $T_c = 0,7$  sec.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Proprietatea studiată este la colțul nord-estic al complexului Dacia – în aripa de parter – având accesul din str. Brașovului din trotuarul de peste 10 m lățime. Se remarcă faptul, că din situația inițială are 3 ziduri exterioare și numai zidul din sud este interioară – dar toate patru laturi ale spațiului propus pentru supraetajare este zid de sprijin, având rezistența potrivită pentru susținerea a încă un nivel. Fundația inițială, la fel, este corespunzătoare – permitând supraetajarea – așa cum rezultă din expertiza de rezistență întocmită de specialiști în domeniu.

Vecinătățile directe ale spațiului studiat sunt:

- spre nord – trotuarul larg de peste 10 m spre str. Brașovului;
- spre sud – SC ANALIA SERV COM SRL – având alimentație publică;
- spre est – trotuarul aflat în domeniu public – cu o lățime de 4,0 m;
- spre vest – spațiul comercial – proprietatea lui SC ROMARTA SRL

Suprafața de sub copertină în jurul clădirii este o fâșie privată cu 1,45 m lățime, pe care se va realiza scara spre etaj.

### **3.1. Căile de comunicație**

Incinta studiată este o platformă înconjurată cu 3 alei carosabile care se pornesc din str. Brașovului, iar vizavi de fațada principală există platforma de staționare și parcare cu peste 12 locuri de parcare pentru public.

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

Proprietatea studiată pentru etajare – se întinde pe o suprafață de 136,0mp – la parterul aripii estice al complexului comercial. Are o formă dreptunghiulară, delimitată de zidurile neportante existente, dintre care 3 (est, nord și vest) sunt și exterioare conturate de trotuarele largi existente spre str. Brașovului și spațiile comerciale și de alimentație publică existente

- **spre sud:** SC Analia Serv Com SRL
- **spre vest:** SC Romarta SRL

Cu ocazia proiectului de: SCHIMBARE DE DESTINAȚIE – nr. 17/2004 întocmit de SC HIDROTECH SRL Tg. Mureș, s-a întocmit și Memoriu de expertiză tehnică, privind reconfigurarea spațiului ajungând la situația existentă. Conform acestei documentații structura de rezistență, stabilitatea și siguranța construcției este corespunzătoare pentru realizarea propunerilor dorite – adică crearea prin etajare a 136,0 mp spațiu comercial peste cel existent – cu

acces asigurat printr-o scară exterioară amplasată pe domeniu public concesionat (10,0 mp).

Suprafața de sub copertina clădirii – cu o lățime de 1,45 m – însemnează 89,0 mp, care aparține aceluiaș proprietar privat, adică Jozsa Kamilla.

### **3.2.1. Sistemul constructiv al clădirii:**

- Fundații continue și izolate din beton simplu.
- Cuzineți din beton armat
- Elevații din beton armat cu grosimea de 25 – 30 cm.
- Stâlpi cu secțiunea de 30cm x 30cm și grinzi cu secțiunea de 25cm x 45cm din beton armat.
- Planșeu din beton armat cu grosimea de 12 cm, necirculabil.
- Pereți exteriori neportanți sunt din cărămidă GVP cu grosimea de 30 cm.
- Pereții de compartimentare sunt din cărămidă GVP cu grosimea de 12,5cm.
- Acoperiș terasă necirculabilă.

Modificările propuse se vor stabili în baza unui proiect de specialitate de rezistență – în faza de EXPERTIZĂ – întocmit de ingineri cu atestat și avizat de ICSIC, care va fi baza soluției propuse în faza D.T.A.C.

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

Este o zonă în regim P și P+1 al spațiilor comerciale și de alimentație publică, conturat de o zonă dens locuită, cu clădiri P+4 – P+10, nivele cu populație stabilă, ceea ce motivează propunerile:

- o soluție cu o arhitectură adecvată, integrată în zona adiacentă – va putea modifica pozitiv – aspectul „tipic socialist” al complexului existent și ar crea încă 136,0 mp spațiu disponibil pentru activități comerciale lipsite din zonă.

### 3.4. Regimul juridic

Suprafața întregii incinte „Dacia” – conform documentației întocmite în baza HGR 834/1991, vizat de Primărie și de OCPI – este de **2296,71 mp** – din care Ac existent 1795,43 mp – cuprinzând clădirea principală (c<sub>1</sub>+c<sub>11</sub>) și clădirea construită ulterior (c<sub>5</sub>+c<sub>6</sub>), care găzduiește spațiul „Darina” etc., în suprafață de 112,2 mp. Restul magaziiilor improvizate și rampele sunt în curtea interioară aferentă incintei din bilanțul 834 pozițiile: c<sub>2</sub>, c<sub>3</sub>, t<sub>4</sub>, t<sub>7</sub>, c<sub>8</sub>, c<sub>9</sub>, c<sub>10</sub>, în suprafață de 501,28 mp (amenajate cu structură nedurabilă).

Documentația cadastrală conf. HGR 834/91 în baza căruia s-a atribuit Certificatul ADPAT – a fost întocmită de SC Proiect SA în proiectul nr. 2780.0/5 din 1994 – și a fost modificată cu ocazia întocmirii documentației de dezmembrare imobil vizat de Primărie și OJCGC Mureș – cu nr. 5826/02.10.200 – întocmit de SC TOPO-DAVA SRL – din care rezultă suprafața totală pe coproprietari cu suprafața de 2296,71 mp – însușit și în această documentație PUD.

Tabelul din Anexa 5 din documentația redactată conform prevederilor HGR 834/1991 în baza căruia s-a atribuit certificatul de ADPAT:

NR. CRT.	NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFAȚA (mp)				
			Sc	Sr	St	Sl	Sdesf.
1	c1	COMPLEX COMERCIAL *	1541,18				2364,41
2	c2	MAGAZIE •	19,11				19,11
3	c3	RAMPĂ •	51,62				51,62
4	t4	CURTE •			330,5		
5	c5	MAGAZIE *	112,2				112,2
6	c6	MAGAZIE *	6,57				6,57
7	t7	CURTE			44,95		
8	c8	RAMPĂ	6,4				6,4
9	c9	MAGAZIE	23,5				23,5
10	c10	MAGAZIE *	25,2				25,2
11	c11	TERASĂ *	135,48				135,48
TOTAL PARȚIAL			1921,26	----	375,45	----	2744,49
<b>TOTAL</b>			<b>2.296,71 mp</b>				

- \* construcții definitive cu structură durabilă
- construcții provizorii cu structuri nedurabile

Documentația topo-cadastrală – având tema dezmembrării a nr. top 1505/38/1 pe trei proprietari al proprietății SCCA Mureșul pr. nr. 01/1998, întocmit de SC CALA SA, vizat de O.C.P.I. cu nr. 269/24.XII.98 – prin care s-a rezultat și suprafața obiectivului temă a prezentei documentații în faza PUD – identificat în CF TG. MUREȘ nr.:

– CF nr. 10492/A/I – cu nr. cad 1505/38/1/1 – conținând coafură cu spălător, vestiar, nișă frizerie, pedichiură, grup sanitar, antreu, cosmetică în suprafața de 136,0 mp – ca proprietatea lui JÓZSA KAMILLA EDINA (ca bun propriu).

Proprietatea privată cu documentația de schimbare de destinație a devenit spațiu comercial – în care în situația existentă funcționează un punct de lucru a farmaciei GEDEON RICHTER – având statutul de chiriaș al spațiului (136,0mp).

– CF nr. 10492/E – cu nr. top 1505/38/1/5 – identificată fâșia pietonală de sub copertina clădirii, având 89,0 mp – ca proprietatea lui JÓZSA KAMILLA EDINA căsătorit cu JÓZSA TIBOR (ca bun comun).

Documentațiile topo-cadastrale în baza cărora a fost dezmembrată spațiul studiat, se anexează în copie.

Întregul complex cu incinta de 2296,71 mp este **proprietate privată** a persoanelor fizice și juridice.

### **3.5. Studiul geotehnic**

#### **Generalități**

Amplasamentul se află pe lunca pârâului Pocloș, pe teren cu suprafață orizontală. Nu există pericolul producerii alunecărilor de teren. Conform Încadrării geologice și geomorfologice, terenul de fundare este constituit din sedimentele aluvionare ale pârâului, în partea superioară a coloanei stratigrafice

cu granulație mai fină, trecând spre adâncime în roci mai grosiere, nisipoase (-prăfoase).

Stratul de bază este argilă marnoasă compactă, impermeabilă, care constituie totodată patul pânzei freatice de apă subterană, cantonată în aluviuni. Adâncimea nivelului hidrostatic este variabilă, aceasta fiind în funcție de condițiile meteorologice - (cantitatea apei meteorice infiltrate în teren într-un anumit interval de timp) - și condițiile de drenare naturală a apei din stratul acvifer. Argila marnoasă formează un strat cu sute de metri grosime. Suprafața acestui strat se află la - 4,80 m adâncime de la nivelul terenului.

În vederea cercetării stratificației și naturii terenului s-a executat un foraj - (F1) - și analize de laborator pe probele de pământ colectate din terenul de fundare. Fișa de stratificație, buletinul de analiză pământ și planul de situație sunt anexate.

La Întocmirea lucrării au fost consultate și studii geotehnice existente în zonă.

### **Stratificația și caracteristicile geotehnice ale rocilor**

La suprafața terenului este sol vegetal negru, în grosime de 1,15 m.

În continuare, până la suprafața argilei marnoase, se găsesc două tipuri de pământ: praf nisipos - argilos, cafeniu - cenușiu, plastic consistent, între - 1,15 - 3,45 m și nisip mijlociu - mare - fin, între - 3,45 - 4,80 m adâncime de la suprafața terenului.

Caracteristicile mai semnificative ale rocilor care se află în zona de influență geotehnică, sunt: indice de plasticitate -  $I_p$ , ind. de consistență -  $I_c$ , ind. porilor -  $e$  și presiunea convențională de calcul de bază -  $P_{conv}$ .

La praful nisipos - argilos - (strat nr.2 pe fișa forajului) :  $I_p = 15,13\%$ ,  $I_c = 0,60$ ,  $e = 0,803$ ,  $P_{conv} = 250$  kPa.

La nisip mijlociu - mare - fin, prăfos - (strat nr.3) fracțiune argilă = 7%, fr. praf = 16%, fr. nisip = 77%,  $P_{conv} = 300$  kPa.

Încărcarea repartizată pe argila marnoasă este ne-însemnată față de capacitatea portantă a acestei roci - ( $P_{conv} = 500 \text{ kPa}$ )

### **Condiții hidrogeologice**

Nivelul hidrostatic al pânzei freatice s-a stabilizat la - 3,00 m adâncime față de nivelul terenului. În condiții hidrogeologice normale, NH maxim este la cca. -2,50 m. Cu ocazia ridicării însemnate a cotei oglinzii apei din pârâu, se poate instala, temporar, alimentare inversă de apă, dinspre pârâu spre pânza freatică.

### **Condiții de fundare**

Se propune supraetajarea proiectată, folosind materiale de construcții ușoare. La calculul terenului de fundare, conform STAS 3300 /2- 85., se poate lua în considerare ca element de siguranță, faptul, că sub fundațiile existente, terenul de fundare este consolidat.

Caracteristici seismice ale zonei: accelerația de vârf pe direcție orizontală:  $a_g = 0,12$ , perioada de colț:  $T_c = 0,7 \text{ sec}$ .

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

Incinta studiată este dotată cu toate rețelele existente în municipiu – având racordări și branșamente existente chiar la parterul studiat pentru etajare, și anume:

- alimentarea cu apă și canalizare – cu contoare proprii;
- gaz de distribuție – având centrală proprie cu tiraj forțat pt. încălzire;
- iluminat electric din rețea – cu contor propriu.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Elemente de temă**

În baza Certificatului de Urbanism nr. 1638/30.09.09. emis de Primăria Municipiului Tg. Mureș – se prevede întocmirea documentației urbanistice în

faza PUD – pentru etajarea spațiului comercial – existent la parterul fostului complex „Dacia”.

Poziția spațiului existent este la colțul estic al clădirii – deservit de trotuare largi aflate în domeniu public, iar sub copertina de 1,45 m lățime existentă la fațada principală spre str. Brașovului și pe latura estică a construcției este o fâșie în proprietatea privată a aceluiaș proprietar cu spațiul comercial propus pentru supraetajare.

Se dorește realizarea a încă 136,0 mp spațiu comercial amplasat peste cel existent – cu asigurarea accesului printr-o scară exterioară pornită de la ușa existentă la parter – prin străpungerea copertinei – din față și lateral – lângă zidurile exterioare pline existente.

Astfel scara se va realiza pe domeniu privat propriu – nu necesitând concesionare. (Suprafața precisă se va rezulta din proiectul în faza DTAC a etajării spațiului comercial).

Realizarea propunerilor necesită expertiza de rezistență a clădirii existente – din care se va rezulta soluția cea mai optimă – ca structură a realizării etajului.

## **4.2. Principii de compoziție, integrarea noii construcții**

Se propune ca soluția de arhitectură aleasă să fie compatibilă cu stilul existent al complexului, bineînțeles cu îmbunătățirea aspectului general al zonei – cu finisaj pretențios – respectând H maxim existent al aripei cu etajul inițial de la aripa vestică a complexului.

## **4.3. Organizarea circulației**

Circulația carosabilă se menține neschimbată în zona studiată – iar cea pietonală se îmbogățește cu scara exterioară de 1,45 m lățime – prin care se asigură accesul în spațiul comercial noul înființat.



Ca funcțiune, spațiul realizat la etaj se pretează pentru activități care nu necesită zilnic mișcarea de materiale în cantități și cu greutate mare.

Funcțiuni dorite ar fi: unități financiare, bancare, telefonie, club internet, etc. – activitate ce nu deranjează activitățile existente și este lipsită din zonă.

#### **4.4. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor)**

Prin etajul propus se va respecta aliniamentul existent al parterului – și H maxim admis va fi exact H existent al etajului actual de pe latura vestică a complexului.

Soluția de arhitectură va fi acoperiș terasă – cu elemente compatibile cu cele existente – cu efect pozitiv asupra aspectului general al clădirii.

#### **4.5. Asigurarea utilităților (rețele, racorduri)**

Toate utilitățile vor fi prelungite de la parterul existent aflat în aceeaș proprietate – fără a deranja restul proprietăților din clădire.

#### **4.6. Bilanț teritorial**

<b>Folosirea incintei studiate</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUSĂ</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
Construcții definitive cu structură durabilă	1795,43	78,17	1795,43	78,17
Curți interioare, rampe, depozite provizorii, etc.	501,28	21,83	501,28	21,83
<b>TOTAL incintă</b>	<b>2296,71</b>	<b>100,00</b>	<b>2296,71</b>	<b>100,00</b>

Mențiune: scara exterioară propusă pe domeniu privat propriu (10,0 mp) nu modifică suprafața incintei aferente complexului, aceasta fiind înglobat în trotuarul acoperit privat existent.

## 5. CONCLUZII

Proprietara imobilului studiat dorește dublarea suprafeței spațiului comercial prin etajarea porțiunii aflate în proprietate, cu asigurarea accesului printr-o scară exterioară pornită de la ușa existentă a parterului lângă zidul plin exterior al parterului, în zona copertinei, la colțul estic al clădirii. Astfel scara propusă se va realiza pe domeniu public în zona trotuarului foarte lat, fără să deranjeze circulația pietonală, ajungând la etaj pe porțiunea de copertină, unde se asigură o terasă de acces în spațiul comercial propus la etaj.

Pentru realizarea scării nu este necesar concesionarea suprafeței de 8 – 10mp, aceasta fiind propusă pe suprafața privată al aceluiaș proprietar cu spațiul supraetajat.

Indicatorii realizați prin supraetajare se încadrează în cele prevăzute în RLU al PUG și astfel se va asigura spațiu pentru orice activitate comercială lipsită până acuma din zona dens locuită.

### **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



## 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

