

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ</b> Strada Dimitrie Cantemir nr.52, mun. Tîrgu Mureș, județul Mureș
Beneficiar:	<b>Pârvu Viorel Ștefan</b> str. Bujorului nr.6A, mun. Tîrgu Mureș, jud. Mureș
Proiectant:	<b>S.C. ARHIEDIL S.R.L.</b> strada Cutezanței nr.26, mun. Târgu Mureș
Data elaborării:	2012 Mai

#### 1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu este documentația prin care se stabilește utilizarea rațională a terenurilor în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal, explicând și detalînd conținutul acestor documentații, sub forma de prescripții și recomandări, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism, în vederea urmăririi și aplicării lor.

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este elaborarea soluției urbanistice pentru: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ** cu regim de înălțime **Demisol + Parter + Mansardă**.

Astfel noua clădire se va compune din următoarele funcțiuni:

**Demisol:** garaj, centrala termică și pivniță

**Parter:** cameră de zi, sufragerie, bucătărie, anexe (cămară etc) și o cameră multifuncțională

**Mansardă:** 3 dormitoare și un grup sanitar

Lucrarea întocmită conform cadrului conținut, elaborat de către MLPAT indicativ GM 009 – 2000, în fază de plan urbanistic de detaliu, are ca scop obținerea aprobării de la Consiliul Local al municipiului Tîrgu Mureș, având ca finalizare realizarea construcției.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru trecerea la o fază nouă elaborarea documentației tehnico economice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire, pentru obiectivul propus.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Dimitrie Cantemir nr.52, municipiul Tîrgu Mureș, județul Mureș.

Terenul se află în intravilanul localității Tîrgu Mureș, și este teren edificat cu o clădire folosit ca magazie în rest fiind teren folosit ca gradină. Terenul este proprietatea privată a lui Pârvu Viorel Ștefan și are accesul asigurat din strada Dimitrie Cantemir.

Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenului destinat construirii obiectivului, precum și stabilirea condițiilor de utilizare.

Este foarte importantă utilizarea rațională a terenului, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

În zona studiată se cumulează în principal efectele Legii nr. 50/1991, completată și republicată în 1997, 2002 și 2008 privind autorizarea executării construcțiilor și în conformitate cu ordinul 839/12.10.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Proprietatea studiat de această lucrare are o suprafață de 503,00mp se află în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, județul Mureș, în partea nord + estică a localității, și are deschidere pe strada Dimitrie Cantemir.

La elaborarea prezentei documentații s-au respectat prevederile, Certificatului de Urbanism nr. 227 din 21.02.2011 prelungit până în data de 21.02.2013, eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș cât și prevederile **PUD** aprobat prin hotărârea Consiliului Local 283 din 2003 și 92 din 2003, respectiv PUG Tîrgu Mureș. În Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Tîrgu Mureș elaborat de S.C. ARHITEXT INTELISOFT București. În această zonă mai sunt prevăzute următoarele: se admite funcțiunea de locuire pe parcele care au un front la strada de minim 12,00m, accesibil dintr-un drum public: clădirile se pot amplasa la cca.4,00m fața de drum , la minim 3,00m fața de limita laterală dreapta și la minim 5,00m fața de limita posterioară. Înălțimea maximă recomandată este de P+1E. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice. Înălțimea maximă admisibilă la cornișă va fi de 7,00m. Se va asigura captarea și evacuarea în mod rapid a apelor meteorice în rețeaua de

canalizare. Branșamentele pentru electricitate și telefonie se vor realiza îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor. Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de 1,80 – 2,20m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă. POTmaxim=30%, CUT maxim 0,6

## **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

Întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este primul pas în vederea stabilirii tipului de ocupare a terenului, opțiunea pentru realizarea unei construcții, compatibile cu funcțiunile urbane din această zonă, conform Planului Urbanistic General corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism numărul 227 din 21.02.2011, prelungit până la data de 21.02.2013, eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș.

Concomitent cu această documentație s-a întocmit studiul geotehnic. Aceasta stabilește stratificația terenului pe baza a două foraje efectuate, condițiile hidrogeologice și de fundare. În conformitate cu rezultatele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator în zona studiată, se pot concluziona următoarele aspecte principale privind condițiile de fundare locale:

Se poate funda cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii 0,90-1,00m. În conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85.

În vederea protejării stabilității actuale a pantei locale pe care va fi amplasată viitoarea construcție sunt recomandate următoarele:

- consolidarea taluzului în cazul executării săpăturilor în debleu
- paralel cu realizarea construcției de bază se vor executa rețele colectoare pentru preluarea apelor pluviale, astfel se evită infiltrarea acestora pe lângă zona fundațiilor
- se menține vegetația existentă care sunt factori naturali de protecție în menținerea stabilității pantelor.
- Pământul rezultat din săpături, nu se depozitează pe pantă, în vederea evitării încărcărilor suplimentare.

În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, care este grupa E, având indici seismici de calcul  $K_s = 0,12$  și  $T_c = 0,70$ .

Măsurătorile topografice atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpurilor de proprietate, dovedește deținerea legală a terenurilor.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. Căile de comunicație**

Amplasamentul studiat are deschidere pe strada Dimitrie Cantemir acestea delimitând proprietatea studiată pe latura nordică. Aceasta este o stradă de

deservire locală cu o lățime în fata parcelei de aproximativ 4,50m, terenul fiind delimitat de gardul lotului studiat.

Pe această stradă se desfășoară o circulație locală, asigurând accesul la casele de locuit existente în zonă.

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

Suprafața studiată este de 503,00mp, adică cca. 0,05HA și este edificat cu o clădire anexă fiind folosit ca magazie în rest terenul este liber de construcții fiind folosit ca teren agricol, grădină

Lotul are o formă dreptunghiulară, cu lungime ce variază între 42,45 – 42,49m și cu o lățime de aproximativ la front de 12,05m iar în partea posterioară 12,04m.

#### **Vecinătățile existente sunt:**

- **Nord** – strada Dimitrie Cantemir
- **Sud** – teren proprietate privată a lui Pasztor Sorin
- **Est** – teren proprietate privată a lui Csipor Samiulă
- **Vest** – teren proprietate privată a lui Săndulescu Emil

În prezent zona studiată este o zonă de locuit tip rezidențial cu case de locuit cu puține niveluri P+1E sau P +M și la unele construcții apare și subsolul sau demisolul. Zona studiată a avut o dezvoltare accentuată în ultimii 20 de ani, înainte fiind folosit cu preponderență ca teren agricol, livezi, teren arabil sau grădini.

Casele de locuit existente în această zonă sunt locuințe individuale, care au puține niveluri: parter cu unu sau două niveluri. Construcțiile sunt amplasate cu mici retrageri de la limita parcelelor, cu anexele gospodărești în spate.

Majoritatea caselor de locuit sunt așezate cu latura scurtă către stradă, respectând așezarea tradițională dând astfel un aspect rural.

Construcțiile din această zonă (casele de locuit) combină armonios materialele tradiționale cu cele moderne, fiind executate din materiale tradiționale și moderne, fundații de beton, pereți de cărămidă dar și BCA, planșee din beton armat sau din lemn, cu șarpantă din lemn și învelitoare din țigle, având hidro și termoizolație, centrale termice proprii. Finisajele exterioare sunt cele tradiționale: tencuieli simple, drișcuite sau stropite cu tâmplărie din lemn sau PVC.

Fiind o zonă rezidențială în dezvoltare majoritatea construcțiilor sunt case de locuit noi, în stare bună și nu prezintă degradări structurale, fiind ridicate din materiale durabile.

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

Terenul se găsește într-o zonă de locuit, cu construcții mici și medii case de locuit unifamiliare amplasate pe loturi individuale. Casele de locuit sunt așezate pe loturi în regim izolat. În zonă loturile au suprafețe apropiat identice, ca lungime. Ca ocupare a terenului, loturile sunt compuse dintr-o zonă de curți-construcții cu casa de locuit către stradă, cu retrageri față de limitele parcelelor, iar în spatele lor sunt

amplasate grădini care sunt folosite în scopuri agricole, iar acesta le conferă un aspect rural.

Zona funcțională în care se află amplasamentul este cea de locuit tradițională în partea nord estică a municipiului Tîrgu Mureș. Din această cauză în general procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului sunt scăzute.

Arhitectura fondului construit este cea tradițională. Ca funcțiune casele sunt compuse în general din cameră de zi, două sau trei dormitoare, bucătărie, debara și anexe, baie, cămară, antreu, etc.

### **3.4.Regimul juridic**

Terenul este proprietatea privată a lui Pârvu Viorel Ștefan și soția Pârvu Mirela în cota 1/1 Parte (BUN COMUN).

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș strada Dimitrie Cantemir nr.52.

Lotul studiat are o suprafață de 503,00 mp, adică cca. 0,05 HA și este identificat în Carte Funciară nr. 125007 provenit din conversia de pe hârtie a Cărții Funciare nr.91913/N având număr cadastral, topografic 887/7/4; 2617/1/2/2/4 (vezi copia extrasul de carte funciară anexat).

### **3.5.Analiza geotehnică**

#### ***Concluzii și recomandări:***

Luând în considerare datele obținute în urma investigației de teren și laborator se pot aprecia următoarele aspecte generale privind condițiile de fundare și stabilitate locală:

- stratificația interceptată în forajul recent executat, după stratul de sol vegetal se începe cu stratul de praf argilos, caracterizat cu  $I_c$  medie 0,89,  $I_p$  medie 33,18% și  $e$  medie 0,59 din categoria terenurilor medii de fundare după care urmează un complex prăfos argilos-nisipos caracterizat cu  $I_c$  medie 1,34,  $I_p$  medie 13,01 și  $e$  medie 0,84 (valori medii) din categoria terenurilor de fundare medii, iar până la adâncimea de cercetare se identifică stratul de argilă prăfoasă galbenă în alteranță cu stratul de praf argilos galben având  $I_c$  medie 1,29;  $I_p$  medie 15,74 și  $e$  medie 0,72 strat tot din categoria terenurilor medii de fundare
- din punct de vedere a modului de prezentare a apei subterane în zona de amplasament în perioada de execuție, apa subterană nu este interceptată pînă la adâncimea de investigație, deci nemotivând prevederea de epuizante și drenaje a apei subterane, în timpul săpăturilor pentru fundații de mică adâncime.
- construcția propusă în zona de amplasament conform H.G. 766/1997, anexa 2 se încadrează în categoria de importanță redusă

- ceea ce privește vecinătățile, după modul de realizare a excavațiilor, a epuimentelor (dacă este cazul) și a lucrărilor de infrastructură aferente clădirii, care ar putea afecta construcțiile și rețelele subterane aflate în vecinătate, zona de amplasament se caracterizează cu risc neglijabil sau inexistent ale unor degradări ale construcțiilor și a rețelelor învecinate.

Conform factorilor de mai sus enumerate, zona amplasamentului se caracterizează cu un risc geotehnic moderat, încadrându-se în Categoria Geotehnică nr.2

În contextul datelor de mai sus în zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,90 – 1,00m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 în următoarele condiții:

- pentru fundații de mică adâncime, până la 2,00m se pot funda pe stratificația prăfoasă argiloasă pe care presiunea admisibilă de calcul este:

$$P_{adm} = 225 \text{ kPa}$$

Respectiv pe stratul de argilă prăfoasă galbenă pe care presiunea admisibilă de calcul este,

$$P_{adm} = 250 \text{ kPa}$$

- în cazul fundațiilor de adâncime, peste 2,00m se va funda în condiții similare de calcul pe același stratificație de argilă galbenă pînă unde apare,

Valorile presiunilor admisibilă date de categorie de strat, se referă la fundații a cărui lățime  $B = 1,00\text{m}$  și adâncimea de fundare este  $D = 2,00\text{m}$ , de la cota terenului amenajat. Pentru lățimi de fundație mai mari de  $1,00\text{m}$  și adâncimea de fundare peste  $2,00\text{m}$ , presiunea admisibilă pe categorie de strat se recalculează cu relația:

$$P_{adm} = P_{adm} + C_b + C_d \text{ [kPa]}, \text{ unde}$$

$$P_{adm} = \text{presiunea admisibilă inițială pe categorie de strat [kPa]},$$

$$C_b = \text{corecția de lățime [kPa]},$$

$$C_d = \text{corecția de adâncime [kPa]}.$$

În vederea protejării stabilității actuale a pantei locale pe care va fi amplasat viitoarea construcție se recomandă următoarele:

- execuția unor structuri de locuință P+M
- consolidarea taluzului în cazul executării săpăturilor în debleu
- paralel cu realizarea construcției de bază se vor executa rețele colectoare pentru preluarea apelor pluviale, astfel se evită infiltrarea acestora pe lângă zona fundațiilor
- se menține vegetația existentă care sunt factori naturali de protecție în menținerea stabilității pantelor.
- pământul rezultat din săpături, nu se depozitează pe pantă, în vederea evitării încărcărilor suplimentare.

În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, care este grupa E, având indici seismici de calcul  $K_s = 0,12$  și  $T_c = 0,70$ .

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectatul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren fundare), iar în cazul oricărei modificări privind zona de amplasament sau în structurile proiectate, respectiv în cazul unor neconcordanțe față de studiul geotehnic, se va informa firma executoare al studiului geotehnic.

### 3.6. Echiparea tehnico edilitară

În apropierea zonei studiate, pe strada Dimitrie Cantemir sunt prezente principalele rețele tehnico – edilitare necesare pentru buna funcționare a casei de locuit propuse. Astfel avem rețele de: gaz metan, energie electrică, apă rece, canalizare etc. construcția propusă se va putea bransa la aceste rețele tehnico edilitare existente.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. Elemente de temă

Planul Urbanistic General – Tîrgu Mureș avizat, Regulamentul local aferent acestuia permite amplasarea unor construcții cu funcțiunea de locuit, cu regim de înălțime mică Parter sau Parter cu 1Etaj.

Aici se încadrează și propunerea beneficiarului casa de locuit individuală cu regim de înălțime D+P+M.

Se propune amplasarea unei case de locuit unifamiliare pe terenul proprietate privată a beneficiarului pe strada Dimitrie Cantemir nr.52. pe terenul aflat în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș.

Propunerile prezentei documentații sau făcut în baza Certificatului de Urbanism nr. 227 din 21.02.2011 prelungit până la data de 21.02.2013 eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș, prin care s-a solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ**” pe terenul situat în str. Dimitrie Cantemir nr.52 aflat în proprietatea lui Pârvu Viorel Ștefan și soția.

Se propune amplasarea construcției în conformitate cu Planul Urbanistic General – Tîrgu Mureș, corelat cu prevederile P.U.D. avizate nr. 283 din 2003 și PUD 92 din 2003 împreună cu Certificatului de Urbanism.

Conform temei de proiectare întocmită de comun acord cu beneficiarul, au fost stabilite elementele de bază pentru obiectivul ce se va construi: casă de locuit unifamilială cu regim de înălțime D+P+M.

Regimul de înălțime propus va fi: **Demisol + Parter + Mansardă**

**Demisol:** garaj, centrala termică și pivniță

**Parter:** cameră de zi, sufragerie, bucătărie, anexe (cămară etc) și o cameră multifuncțională

**Mansardă:** 3 dormitoare și un grup sanitar

Construcția nouă propusă se va amplasa în aliniament cu casa de locuit existentă adică cu o retragere de 8,50m de la limita din nord a parcelei spre strada Dimitrie Cantemir. Față de limitele laterale case de locuit propusă se va amplasa la aproximativ 1,00m de latura din est și aproximativ 6,50 de la latura vestică.

Intrarea în clădire și ferestrele de la parter și mansardă vor fi orientate către curtea rezultată, respectiv spre strada Dimitrie Cantemir și spre grădina aflată în spatele construcției unde ni se deschide o priveliște frumoasă. Construcția va avea trei nivele: demisol, parter și mansardă, ce va asigura o folosire eficientă a volumului clădirii proiectate.

**Sistemul constructiv al clădirii va fi următoarea:**

- fundații continue din beton simplu sub ziduri portante
- zidărie din blocuri ceramice cu goluri la zidurile de închidere la parter și mansardă
- planșeu din placă beton armat monolit cu bare independente pe două direcții
- ziduri de compartimentare la mansardă din plăci de gipscarton pe schelet metalic
- acoperiș tip șarpantă pe scaune din lemn de brad și învelitoare din țiglă profilată
- circulația între nivele se va realiza pe scara exterioară din lemn existentă.

**Funcțiunile realizate sunt următoarele:**

**Demisol:** garaj, centrala termică și pivniță

**Parter:** cameră de zi, sufragerie, bucătărie, anexe (cămară etc) și o cameră multifuncțională

**Mansardă:** 3 dormitoare și un grup sanitar

**Finisaje exterioare :**

Propunem finisarea clădirii astfel încât să se integreze în ansamblul arhitectonic al zonei. Izolația termică va fi asigurată prin termosistem, realizat din polistiren de 10cm.

**Finisaje interioare :**

În ce privește aceste finisaje vor fi specifice funcțiilor, respectiv pardoseli reci în băi, antreu, zona de gătit, pardoseli calde ca parchet, lemn natur (parchet), în camere, coridor de legătură. Pereții se vor zugrăvi cu vopsele lavabile, iar în zonele umede se vor folosi plăci de faianță și gresie.

**Utilități:**

- se va realiza racordul la rețeaua stradală de Instalații electrice, instalații de apă și canalizare, instalații de gaze naturale
- propunem realizarea sistemului de încălzire în sistem centralizat, cu o CT. care funcționează cu gaze naturale
- pentru prepararea apei calde menajere propunem amplasarea unor panouri solare pe acoperiș în partea sudică

Accesul atât pietonal cât și cu autovehicule se va realiza din strada Dimitrie Cantemir, stradă existentă – pitruită..



La amplasarea clădirii se vor respecta prevederile impuse de Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic General – Tîrgu Mureș, cât și prevederile PUD și cele ale Certificatului de Urbanism eliberate.

În Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic General – Tîrgu Mureș au fost prevăzuți indicii urbanistici caracteristici pentru această zonă, procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare terenului (CUT). Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 30%, iar coeficientul de utilizare a terenului maxim 0,60.

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

Amenajarea lotului și a zonei au în vedere prevederile Regulamentului Local de Urbanism întocmit pentru Planul Urbanistic General documentație avizată și aprobată de forurile competente, cât și organizare tradițională a gospodăriilor, caracteristice zonei geografice.

Amplasamentul studiat se află în zona nord-estică a localității, fiind o zonă de locuit rezidențială în dezvoltare a municipiului Tîrgu Mureș. Se află pe partea stîngă a străzii Dimitrie Cantemir în direcția centru. Lotul are o suprafață de 503,00 mp. Terenul este integral proprietatea lui Pîrvu Viorel Ștefan și soția. Terenul are o lățime ce variază între 12,05 – 12,04m și adâncime de 42,45 – 42,49m. Casa de locuit unifamilială propusă se va amplasa cu o retragere de 8,50m de la limita nordică (dinspre strada Dimitrie Cantemir) a parcelei, și va avea o suprafață construită de 74,00mp.

Casa de locuit va avea trei nivele **demisol, parter și mansardă**. În fața construcției propuse se va amenaja o mică grădină și platformă pavată cu zonă verde pe cele două margini, în apropierea gardurilor.

Prin amenajarea lotului a zonelor verzi, la amplasarea casei de locuit, s-a avut în vedere menținerea limitelor actuale de proprietate. Amenajarea zonei studiate respectă tradiția locală, a fost întocmit în așa fel încât să se încadreze în zonă atât funcțional, cât și ca aspect. Casa de locuit nou propusă va respecta volumetria și concepția arhitecturală a zonei.

Extinderea propusă se va executa în așa fel încât să respecte aliniamentul construcțiilor din zonă, astfel se propune o folosire mai eficientă a terenului, a lotului cea ce este o dorință a beneficiarului.

Regimul de înălțime a construcției va fi de Demisol + Parter + Mansardă menținând concepția arhitecturală a zonei cu case de locuit.

Toate propunerile din prezenta documentație s-au făcut în conformitate cu cerințele impuse de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Tîrgu Mureș și condițiile prevăzute de Certificatul de Urbanism respectiv concluziile rezultate din situația existentă și posibilitățile oferite de amplasament.

Terenul liber, neocupat de construcții în viitor se va folosi ca teren agricol, grădină, livadă, amenajate pentru a crea un ambient plăcut în interiorul parcelei.

### 4.3. Organizarea circulației

Amplasamentul studiat are deschidere directă la strada Dimitrie Cantemir de aici se va asigura accesul pe parcelă atât pietonal cât și cu vehicule.

Acesta este o stradă de deservire locală cu o lățime în fata parcelei de aproximativ 4,50m, amenajat cu trotuare pe ambele sensuri.

Pe această stradă se desfășoară o circulație locală, asigurând accesul la casele de locuit existente în zonă.

### 4.4. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocuparea terenului, coeficientul de utilizare a terenului)

Aliniamentul propus respectă prevederile Regulamentului local de urbanism corelat cu situația actuală din teren. Acestea sunt criteriile care au stat la baza determinării aliniamentului propus, care respectă aliniamentul casei existente la nr.50 ea fiind retrasă la 8,50m de la limita dinspre stradă.

Conform zonei din care face parte amplasamentul înălțimea maximă admisă este de parter, parter cu un nivel, în conformitate cu prevederile, impunerile studiilor de specialitate (studiu geotehnic). Prin prezenta documentație se propune ca noua construcție, casa de locuit să aibă regimul de înălțime **D+P + M**.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Procentul de utilizare a terenului POT, exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat. POT permis stabilit prin Planul Urbanistic General este de maxim 30%.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT, exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. CUT maxim permis prin Planul Urbanistic General este de maxim 0,60.

Propunerile Planului Urbanistic de Detaliu respectă aceste prescripții, indicii urbanistici prevăzuți din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Tîrgu Mureș avizat, și condițiile prevăzute prin Certificatului de Urbanism emis de Primăria municipiului Tîrgu Mureș.

Pentru lotul situat în strada Dimitrie Cantemir nr.52, în proprietatea lui Pârvu Viorel Ștefan și soția Pârvu Mirela, identificat cu Extras de Carte funciară numărul 125007 provenit din conversia de pe hârtie a Cărții Funciare nr.91913/N având număr cadastral, topografic 887/7/4; 2617/1/2/2/4 vom obține următoarele date tehnice.

**POT maxim permis 30,00%**

**CUT maxim permis 0,60**

**POT realizat 14,71%**

**CUT realizat 0,41**

#### 4.5. Asigurarea utilităților

În imediata apropiere a amplasamentului studiat, pe strada Dimitrie Cantemir regăsim majoritatea rețelelor tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a unei locuințe. Casa de locuit nou propusă se va brânșa la rețele tehnico edilitare existente din stradă.

Astfel vom avea următoarele racorduri și brânșamente:

**Alimentarea cu apă:** se va efectua racordarea casei de locuit proiectate la rețeaua existentă pe strada Dimitrie Cantemir. Prin această racordare se va asigura cu respectarea normelor și normativelor aflate în vigoare, necesarul de debit maxim zilnic pentru o casă de locuit unifamiliară care este de  $Q_{s\text{ zi max}} = 1,26\text{m}^3/\text{zi} = 0,010\text{ l/s}$ .

#### BREVIAR DE CALCUL - privind alimentarea cu apă și canalizare

Calculul se efectuează conform STAS 1478/1990 și SR1343 -1/1995.

Număr persoane  $N = 4$  persoane;  $q_{sp1} = 210\text{ l/om, zi}$

Necesarul de apă

$K_o = 1,17$ ;  $K_{zi} = 1,20$

$$Q_{n\text{ zi med}} = (5 \times 210) / 1000 = 1,05\text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{n\text{ zi max}} = 1,05 \times 1,20 = 1,26\text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{n\text{ o med}} = 1,26 \times 1,15/24 = 0,060\text{ m}^3/\text{h}$$

Cerința de apă

$K_p = 1,10$ ;  $K_s = 1,10$

$$Q_{s\text{ zi med}} = 1,10 \times 1,08 \times 1,24 = 1,24\text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 1,10 \times 1,08 \times 1,26 = 1,49\text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{s\text{ o med}} = 1,10 \times 1,08 \times 0,06 = 0,070\text{ m}^3/\text{h}$$

Restituția de ape uzate menajere

$$Q_{uz\text{ zi med}} = 0,8 \times 1,24 = 0,99\text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{uz\text{ zi max}} = 0,8 \times 1,49 = 1,19\text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{uz\text{ orar max}} = 0,8 \times 0,07 = 0,056\text{ m}^3/\text{h}$$

Debitul de ape meteorice

Se calculează conform STAS 1846/1990

$$Q_p = m \times S \times \phi \times i$$

$$m = 0,8$$

$$\text{- acoperisul } S_1 \cong 95,40\text{ mp.} = 0,09\text{ HA, } \phi_1 \cong 0,90$$

$$\text{- suprafață betonată } S_2 \cong 78,40\text{ mp.} = 0,07\text{ HA, } \phi_2 = 0,85$$

$$i = 130\text{ l/s.ha,}$$

$$f_{2/1} t = 10\text{ minute}$$

$$Q_p = 0,8 \times (0,09 \times 0,90 + 0,07 \times 0,85) \times 130 = 14,56\text{ l/s}$$

Debitul de ape meteorice s-a calculat conform STAS 1846/1990 și STAS 9470/1973 – zona 17.

**Canalizarea:** canalizarea menajeră se va realiza la conducta de canal unitar existent pe strada Dimitrie Cantemir .

Pe marginea platformei pavate se propune a se executa un șanț de colectare a apelor pluviale, care se va goli într-un cămin de canalizare, care se va amplasa în interiorul parcelei iar aceasta se va lega la racordul de canalizare menajeră propusă.

**Alimentarea cu energie electrică:** se va executa subteran, racordat la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Dimitrie Cantemir.

**Alimentarea cu gaze naturale:** se va realiza prin branșare la rețeaua de gaz metan de joasă presiune existentă în strada Dimitrie Cantemir.

Încălzirea încăperilor se va face prin centrala termică propusă, care va fi amplasată la demisolul casei de locuit propuse.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza de către întreprinderea de salubritate, conform contractului încheiate cu proprietari.

#### 4.6. Bilanț teritorial

Nr crt	Teritoriul aferent	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	15,21	3,03	74,00	14,71
2.	Alei pietruite, pavate	---	---	89,62	17,81
3.	Zone verzi	487,79	96,97	339,31	67,48
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>503,00</b>	<b>100,00</b>	<b>503,00</b>	<b>100,00</b>

Din bilanțul situației existente se poate observa că pe suprafața lotului studiat, pe teren există o construcție, o anexă gospodărească. Aceasta care se va demola, iar pe parcela studiată se va amplasa o casa de locuit unifamiliară cu acces pietonal și cu autovehicule pentru garajul amplasat la demisolul clădirii.

Prin prezentul proiect regimul tehnic al terenului se va modifica după cum urmează: 74,00mp vor fi ocupate de casa de locuit unifamiliară, cea ce reprezintă 14,71% din totalul suprafeței studiate. Alea pietonală și platformele pavate propuse, vor ocupa o suprafață de 89,62mp, reprezentând 17,81% din totalul terenului studiat. Terenul agricol folosit pentru grădinărit, livadă, va ocupa în total 339,31mp adică 67,48% din amplasamentul studiat. Astfel amenajat lotul de teren studiat nu va pierde mult din aspectul peisajer.

Terenul fiind proprietate privată, folosirea lui cât mai eficient este o necesitate. Din această cauză construirea și ocuparea cât mai judicioasă și economică a terenului liber cu o casă de locuit este o cerință a beneficiarului. Astfel se va realiza o investiție care se va integra armonios în arhitectura zonei din care va face parte atât ca aspect cât și ca volumetrie, astfel contribuind la menținerea, ridicarea valorii imaginii arhitectural – urbanistice al acestei zone a municipiului Tîrgu Mureș.

## 5. CONCLUZII

Realizarea acestei investiții este o dorință a proprietarului, al deținătorului de teren. Beneficiarul intenționează construirea unei case de locuit cu regim de înălțime **Demisol + Parter + Mansardă**

Amenajările exterioare și existența utilităților în zona străzii Dimitrie Cantemir, a dotărilor tehnico-edilitare, ca energie electrică, gaze naturale, apă rece, canalizare vor asigura un nivel calitativ ridicat al vieții.

Înainte de realizarea construcțiilor propuse, sau împreună cu acestea, se vor executa amenajările exterioare, sistematizarea verticală, lucrările tehnico-edilitare.

Documentația tehnică pentru această investiție, va fi autorizată de primăria municipiului Tîrgu Mureș și avizat de forurile competente.

Consiliul local, primăria municipiului trebuie să fie coordonatorii investițiilor în această zonă în concordanță cu prevederile legale existente.

### **Baza legală folosită la întocmirea PUD**

- Legea 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997). Ordonanța de urgență pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – 2008. Ordonanța nr. 839/12.10.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 289 din 2006 – pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 din 2001.
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 Ordonanță nr.27 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului 2008.
- PUG – Tîrgu Mureș avizat, elaborat de S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. București
- Legea nr. 33 – privind exproprierea pentru utilitate publică
- Legea nr. 453 – privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995
- Legea nr. 13/1974 și HG 36/1996
- Legea nr. 213/1998
- Ordin MLPAT 91/1991 și HG 360/2001 – pentru aprobarea RGU
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism
- 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).

Întocmit  
arh. Keresztes Géza