

MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PUZ - PARCELARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CREARE DRUM DE ACCES
Adresa:	Intravilan, FN, strada Ceangăilor, mun. Târgu-Mureș, județul Mureș
Beneficiar:	Chertes Ioan si sotia Chertes Viorica, Wechter Mircea Radu si sotia Wechter Raluca-Elena
Faza de proiectare:	P.U.Z
Proiectant general:	B.I.A. ISZLAI TAMAS arh. Iszlai Tamas
Proiectant de specialitate instalatii:	S.C. HWGINST SRL Tg. Mures ing. Klosz Balint
Data elaborării:	03.2021 - 2022

1.2. OBIECTUL PUZ :

Solicitări ale temei program

Se dorește realizarea unei parcelari concomitent cu crearea unui drum de acces, în vederea construirii de locuințe individuale, respectiv reglementarea modului de amplasare a unei locuințe pentru parcela co-beneficiarilor: Wechter Mircea-Radu și soția Wechter Raluca-Elena.

A. Terenul beneficiarilor: Chertes Ioan și soția Chertes Viorica:

Se propune lotizarea terenului existent, identificat prin C.F. nr.130767/Tg. Mures proprietari Chertes Ioan și soția Chertes Viorica în 5 loturi construibile și realizarea unui drum de acces, de tip fundatura.

Se propune reglementarea unui drum tip fundatura la limita nord-vestică a terenului existent, în prezent inexistent, la un profil stradal cu o lățime totală de 8,00 metri, satisfăcând cerințelor unui drum urban de categoria IV, având o lungime de 88,40 metri (măsurat în axul drumului), cu un spațiu de întoarcere amenajat în capătul acestuia.

Drumul nou creat va avea acces direct pe strada Ceangailor.

Din cele 5 loturi propuse 4 vor avea acces exclusiv de pe strada nouă propusă, iar Lotul de la frontul cu strada Ceangailor va avea accesul de pe strada Ceangailor.

Pe aceste loturi, cu suprafete cuprinse intre 371,30 si 578,24 mp, se propun locuinte individuale sau, case cu doua apartamente, asezate izolat, in regim: S+P+1E sau S+P+2E conform conditionarilor din RLU aferent subzona L2cz din PUZ Unirii 2005 fara derogari.

B. Terenul beneficiarilor: Wechter Mircea-Radu si sotia Wechter Raluca-Elena:

Se doreste realizarea unei locuinte in regim parter si etaj, respectand prevederile existente ale RLU PUZ Unirii, cu o singura derogare, in privinta retragerii fata de limita lateral stanga, vecin nordic de la minim 3,00 m la 1,00 metrii cu respectarea codului civil si cu acordul co-beneficiarilor prezentei lucrari: Chertes Ioan si sotia Chertes Viorica.

Premergator, prezentei documentatii, s-a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 822 din 08.06.2021, Avizul de Oportunitate favorabil nr. 25 din 20.07.2021, si Certificatul de Urbanism reactualizat nr. 1361 din 23.08.2022 pentru subsemnatii: Chertes Ioan si sotia Chertes Viorica, respectiv pentru co-beneficiarii: Wechter Mircea-Radu si sotia Wechter Raluca-Elena pentru lucrarea: Plan urbanistic zonal – parcelare teren si stabilire reglementari pentru construire case de locuit, accese si utilitati.

Conform Avizului de Oportunitate, zona studiata este zona cuprinsa intre strada Ceangailor si paraul Besa , cu parcelele la nord si sud adiacente terenurilor beneficiarilor.

Prevederi ale programului de dezvoltare al localității

Zona a fost studiata in P.U.G.Targu Mures, aprobat prin H.C.L. 257/2002, si in PUZ Unirii din 2005. Conform PUZ Unirii terenurile beneficiarilor se afla in :

Zona : L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

respectiv subzona : L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (în șiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general P.U.G.Targu Mures, aprobat prin H.C.L. 257/2002
- Plan urbanistic zonal PUZ Cartier Unirii – S.C. Proiect S.A. Tg. Mures - 2005
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
 - H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- Zona studiata face parte din zona cartierului Unirii, zona limitrofa intre fostul sat Remetea si Sanraiu de Mures. Zona, pana in prezent este predominanat agricola, cu un trecut urban construit doar din mijlocul sec. XX. Pana in 1970 se observa o extindere constanta si sanatoasa a zonelor

construite atat la limita satului Remetea cat si la limita satului Sin Craiu de Mures, datorita politicii permissive si din cauza distantei mici fata de oras. Aceasta tendinta a fost brusc intrerupta de interdictia de construire impusa de la nivel central.

Ca urmare a interdictiei de construire impuse, multe strazi din zona au ramas urbanizate doar partial, cu multe parcele neconstruite

Dupa 1990 terenurilor din zona au fost retrocedate, iar odata cu revenirea economica constructiile noi, de locuinte individuale, au inceput sa impanzeasca zona. Dezvoltarea a inceput din directia capatului de strada echipata cu retele edilitare iar cu timpul au aparut clustere independente de zone rezidentiale cum ar fi partea vestica a strazii Maciesului, ce apartine de localitatea Sin Craiu de Mures etc.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Zona studiata se afla in subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, c ontinuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

Parcelele se afla aproape de limita intravilanului si concomitent limita administrativa a mun. Tirgu-Mures cu comuna Sin Craiu de Mures.

Zona a fost studiata in P.U.G.Targu Mures, aprobat prin H.C.L. 257/2002, si in PUZ Unirii din 2005.

Denumirea zonei functionale este: **Subzona L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (în șiruite sau covor) sau grupat (cuplate)situate în noile extinderi.**

La limita nord-vestica se afla loturi realizate fara documentatie de urbanism, cu o strada privata, cu multe loturi construite.

La limita estica se afla paraul Besa si digul de aparare al acestuia aflat in proprietatea statului roman prin Administratia Bazinala Mures al Apelor Romane. Dincolo de parau sunt proprietati private deservite prin strada Cotitura de Jos, cu locuinte unifamiliale amplasate in sistem izolat si regim mic de inaltime.

La sud-est se afla o parcela privata construita, cu o cladire – casa de locuit in regim parter si mansarda.

La vest terenurile sunt limitate de domeniul public al Mun. Targu-Mures prin strada Ceangailor, strada colectoare de categoria III, ce face legatura cu strada Podeni din satul Sin Craiu de Mures.

Terenurile initiale din zona sunt terenuri de tip banda, , trapezoidale, cu laturile in adancime rar paralele.

Cele doua parcele sunt amplasate in intravilanul municipiului Targu-Mures.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona restransa este dominant construita , cu locuinte asezate izolat, si gradini de zarzavaturi sau curti inierbate. Cadrul natural este prezent prin paraul Besa si amenajarile de protectie al acestuia. Traseul si albia paraului au fost corectate in secolul XX. Si dupa inundatiile din 1970 s-a realizat digul de

aparare existent in prezent. Din acea perioada pana astazi nu s-au realizat interventii asupra paraului, si astfel, dupa 40 de ani a devenit o zona cu un ecosistem echilibrat, fara poluare constanta.

Zona largita de studiu este de periferie, cu o dominanta agricola, mai ales in directia sud-vest. Terenurile agricole neconstruite sunt dominate de monoculturi de cereale.

La nord, la o distanta de aproximativ 700 de metri se afla liziera padurii Besa, o padure naturala ce inconjoara fostul sat Besa.

2.4 CIRCULATIA

Circulația auto este asigurată de pe strada existenta, strada Ceangailor, o importanta strada colectoare si de legatura intra satul Sancaiu de Mures si strada Remetea.

Strada este asfaltata, cu acostament inierbat, si santuri marginale. In zona de studiu strada nu are trotuare, dar este echipata cu toate utilitatile necesare: energie electrica, gaze naturale, apa potabila, canalizare menajera, telecomunicatii si iluminat public.

Latimea strazii se incadreaza intre 7,76 si 8,57 m in zona studiata. Desi strada are o latime subdimensionata pentru o strada colectoare de cat. III, loturile la strada, sunt majoritatea construite, cu multe constructii si ingradiri realizate inainte de 1970. Largirea strazii este practic imposibila, fara interventii asupra domeniului privat.

In zona nu exista alte tipuri de circulatii: feroviare, maritime aeriene.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

In prezent in zona studiata exista constructii de locuinte individuale in regim D+P+E sau D+P+M si anexe gospodaresti sau garaje in regim parter. Gradul de ocupare al parcelelor se incadreaza in limitele recomandate prin P.U.G. Târgu Mureș, de sub 35%, iar C.U.T.<0,50.

regim de inaltime: P, D+P+E, D+P+M.

Zona din spate a parcelelor este predominant agricola, cu plantatii de livada, sau gradini de legume.

Parcelele construite sunt ingradite.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

2.6.1. Alimentare cu apa

Strada Ceangailor are conducta de apa potabila in zona studiata, sub administrarea Aquaserv SA Conform avizului de amplasament emis de S.C. AQUASERV S. A.

2.6.2. Canalizare

Strada Ceangailor din Targu-Mures are sistem de canalizare menajera sub administrarea Aquaserv SA, conducta are diametrul de 250 mm - conform avizului de amplasament emis de S.C. AQUASERV S. A.

2.6.3. Energie electrica

Str. Ceangailor are retea aeriana de electricitate, la care sunt bransate locuintele din zona, pe partea opusa a strazii, fata de proprietati. Exista o conducta LES de 0,4 KV ce trece in fata proprietatii pe latura opusa a drumului, conform avizului emis de catre S.D.E.E. Transilvania Sud S.A.

2.6.4. Alimentare cu gaz metan

In zona studiata exista conducta de gaze naturale, conform avizului emis de catre S.C. DELGAZ GRID S.A. Exista o conducta de presiune redusa PE cu diametrul de 90 mm.

2.6.5. Telecomunicatii

Societatea Telecom are retele in zona. Exista semnal al tuturor operatorilor de retele mobile existente pe piata.

Nu se propun bransamente fixe la telecomunicatii.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata este un mediu construit- locuinte anexe si curti constructii pavate sau inierbate; sau agricol cu monoculturi anuale de cereale si gradini de zarzavaturi, pasuni.

Cadrul natural este prezent prin paraul Besa si ecosistemul existent intre cele doua diguri. Paraul, in pozitia actuala este rezultatul unor sistematizari si indiguri realizate in anii 1970-1980. Din lipsa unor interventii ulterioare s-a regenerat un cadru semi-natural atat flora cat si partial fauna neacvatica.

Cel mai apropiat cadru natural, fara interventii umane este padurea Besa aflat la nord-vest de zona studiata.

Nu exista probleme semnificative de mediu.

Problema principală de mediu poate fi zgomotul, praful si noxele produse de traficul existent, trafic semnificativ, datorita importantei strazii Ceangailor. Noxele si zgomotul sunt blocate partial de imprejmuirile si vegetatia inalta existente pe proprietatile private. Traficul semnificativ se desfasoara pe o banda ingusta asfaltata, de doar 4 metri, rezultand derapari dese pe acostamentul pietruit, in situatii de intalnire a doua autovehicule din directii opuse, fapt ce creaza o dispersie de praf.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Exista o cerinta constanta pentru parcele construibile in aceasta zona, cartier foarte linistit, fara zone industriale si fara acces cu trafic greu. Desigur loturile traditionale, de peste 1000 de mp sunt prea mari pentru cerintele actuale, si se observa o subampartire a loturilor generoase in parcele mai mici.

De exemplu la limita nord-vestica a parcelei nr. 1.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studii topografice:

Conform documentatiei topografice realizare de ing. Tirnovan Ioan-Alin se poate concluziona ca zona de amplasament si terenurile beneficiarilor pot fi considerate orizontale.

Parcelele existente:

Cotele de nivel la limita parcelelor existente ale beneficiarilor se incadreaza intre valorile: +316,50 – cota colt sud-estic al parcelei nr. 2 si +317,70 colt nord-estic al parcelei nr. 1, CRMN.

Parcela nr. 1. proprietari: Chertes Ioan si sotia Chertes Viorica

Adancimea maxima a terenului este de 130,84 m la limita nord-vestic iar latimea maxima, la limita estica (paraul Besa) este de 73,515 m.Deschiderea la strada Ceangailor este de 30,055 m.

Parcela nr. 1. proprietari: Wechter Mircea Radu si sotia Wechter Raluca-Elena

Adancimea maxima a terenului este de 87,365 m la limita nord-vestica iar latimea maxima, la limita estica (paraul Besa) este de 19,51 m.Deschiderea la strada Ceangailor este de 16,48 m.

Studii geotehnice:

S-au realizat doua studii geotehnice , cate unul pentru fiecare parcela existenta. Studiile au fost realizate de S.C. GEOSPACE SRL Tg. Mures, respectiv de inginer geolog Bereczki Zsolt.

Terenul de amplasament al viitoarelor locuinte prezinta un risc geotehnic redus, avand categoria geotehnica 1. Pentru studiul geotehnic al amplasamentului s-au realizat un numar total de 3 foraje cu adancimea de 6,00 m fiecare, din care doua pe parcela nr.1 si una pe parcela nr.2.

Din analiza stratificatiilor si a naturii straturilor geologice se poate concluziona ca terenurile de fundare sunt de calitate medie-buna. Pentru fundatiile viitoarelor cladiri se propun realizarea de drenaje marginale pentru indepartarea excesului de apa subterana doar la aparitia apei subterane. Terenurile de amplasament prezinta o stabilitate adecvata, iar sarcinile ipotetice din incarcarea parcelelor cu constructii se incadreaza la limitele inferioare in privinta Factorilor de stabilitate.

Apa freatica nu a fost interceptata la adancimea maxima de forare de 6,00 m sub nivelul de fundare uzuala.

Din punct de vedere al constructibilitatii zona cercetata este caracterizata ca Zona fara restrictii deosebite (bune) pentru constructii.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (în șiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2z - Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire în șiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2z se interzic următoarele utilizări:

◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mpADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

◆ activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

◆ anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;

◆ depozitare en-gros;

◆ depozitare 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 întreținere auto;

◆ lucrări de terasamente de natură 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

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L 2Z – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regim de construire izolat suprafața minimă 350 mp, front stradal 14,00 metri.

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2cz: în toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări:

◆ clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0 metri** pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

◆ în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

L2cz – în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;

L2cz – în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

L2cz – în regim continuu clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

◆ în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.

L2cz – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0** metri;

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L2z – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2cz – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică, sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2cz – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2cz – înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri)

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2cz - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;

◆ la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;

- ◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2z - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- ◆ la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- ◆ toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- ◆ se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2cz - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- ◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- ◆ se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- ◆ în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

L2cz - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** m și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** m și o parte transparentă dublată de gard viu.

- ◆ gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim **2,20** metri.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2cz - POT maxim = **35%**

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

L2cz – pentru înălțimi P+1 CUT maxim = 0,6.

pentru înălțimi P+2 CUT maxim = 0,9.

3.3 SITUAȚIA EXISTENTĂ (PARCELE)

Terenurile beneficiarilor sunt amplasate cu deschidere directă către strada Ceangailor.

Există în total 2 parcele cu suprafețe de 3000,00 respectiv 1000,00 mp.

In prezent parcelele sunt lipsite de constructii, sau utilitati.

Parcela nr. 2 este ingradita, cu plasa de sarma, si are o poarta carosabila si o poarta pietonala amplasata la limita cu domeniul public.

Ambele parcele se dezvoltă în adâncime în direcția nord-est, cu limitele posterioare aflate lângă digul paraului Besa.

Cotele de nivel la limita parcelelor existente ale beneficiarilor se încadrează între valorile: +316,50 – cota colt sud-estic al parcelei nr. 2 și +317,70 colt nord-estic al parcelei nr. 1, CRMN.

Parcela nr. 1. proprietari: Chertes Ioan și soția Chertes Viorica

Adâncimea maximă a terenului este de 130,84 m la limita nord-vestic iar lățimea maximă, la limita estică (paraul Besa) este de 73,515 m. Deschiderea la strada Ceangailor este de 30,055 m.

Parcela nr. 1. proprietari: Wechter Mircea Radu și soția Wechter Raluca-Elena

Adâncimea maximă a terenului este de 87,365 m la limita nord-vestică iar lățimea maximă, la limita estică (paraul Besa) este de 19,51 m. Deschiderea la strada Ceangailor este de 16,48 m.

Terenurile pot fi considerate orizontale.

In prezent parcelele sunt folosite drept terenuri agricole.

3.3.1 REGIMUL JURIDIC (PARCELE)

In prezent există 2 parcele, (pornind de la nord la sud):

parcele nr. 1 este înscris în C.F. nr.130767/Tg. Mures, nr. Cad. 130767, Proprietar: Chertes Ioan și soția Chertes Viorica, Suprafața teren conform CF= 3000,00 mp

parcele nr.2 este înscris în C.F. nr.130768/Tg. Mures, nr. Cad. 130768, Proprietar: Wechter Mircea-Radu și soția Wechter Raluca-Elena, Suprafața teren conform CF= 1000,00 mp

Din punct de vedere urbanistic terenurile se află în intravilanul Municipiului Targu-Mures. UTR-L2z -Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri. Subzona L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (în șiruite sau covor) sau grupat (cuplate)situate în noile extinderi. Conform PUG Tg. Mures în vigoare.

3.3.2.ANALIZA GEOTEHNICA

3.2.1.1. Date privind morfologia și topografia terenului

Perimetrul și zona cercetată este localizată în localitatea Târgu Mureș și se află în partea nord-vestică al Hărții Geologice a României, Foaia Târgu Mureș scara 1:200.000, cu simbol L-35-XIII, și aparține Bazinului hidrografic al râului Mureș.

Din punct de vedere morfologic suprafața și zona studiată face parte din podul de terasă a râului Mureș.

3.2.1.2. Date privind geologia și hidrogeologia zonei

Din punct de vedere geologic zona și amplasamentul studiat aparține depozitelor, constituit din strate Neogen-Pliocen-Pannoniene (p_n), formate din argile, argile marnoase, nisipuri, respectiv

depozitelor de vârstă Quaternar-Holocen-superioară (qH_2), compuse din pietrișuri și nisipuri, de origine deluvial-proluvială, care s-au format în urma forțelor de eroziune exterioară.

Din punct de vedere geotehnic, aceste strate nisipoase, prăfoase, argiloase, interceptate sunt strate coezive cu plasticități diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos .

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este râul Mureș.

3.2.1.3. Apa subterană

În forajele efectuate nivelul hidrostatic nu a fost interceptat până la adâncimea de -6,00m, cota maximă a forajelor.

3.2.1.4. Clima

Clima amplasamentului cercetat este de tip continental moderat.

Temperatura medie anuală este de 7,8 °C, cu temperatura medie a lunii iulie fiind 22,0 °C, iar a lunii ianuarie de -4,2 °C.

Precipitațiile medii anuale se caracterizează prin cantități cuprinse între 600mm-700mm (media fiind 636mm). Cantitatea medie a lunii iulie este de 80,1 mm, iar cea a lunii ianuarie este de 36,1 mm.

Adâncimea de îngheț $H_i = -0,80m - 0,90m$ (conform STAS 6054/77).

3.2.1.5. Zona seismică de calcul

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, $a_g = 0,15g$, $T_c = 0,70s$, $IMR = 225$ ani, și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, (conform P100/2013).

3.2.1.6. Stabilitatea terenului

Pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate sau afuieri.

3.2.2. SINTEZA INFORMAȚIILOR OBTINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI

În vederea investigării terenului, în cursul lunii martie 2018, pe suprafața determinată au fost executate măsurători și observații geotehnice prin efectuarea lucrărilor de foraje geotehnice cu foreză de penetrare dinamică "GEOTOOL-LMRS-VK", până la adâncimea maximă de 6,00m.

Au fost recoltate probe de pământuri pentru analize fizico – mecanice ale rocilor nisipoase, prăfoase, argiloase.

S-au executat cartări locale privind morfologia, stratificația, geotehnia, hidrogeologia amplasamentului și a zonei de construcție.

Au fost consultate și date geotehnice și hidrogeologice din zonă, din lucrările anterioare.

Forajele F1-F3 au fost amplasate conform planului de situație scara 1:500, de comun acord cu beneficiarul lucrării.

F1 (cotă teren existent)

0,00m-0,30m=0,30m sol vegetal

0,30m-6,00m=5,70m nisip prăfos, argilos, brun-cafeniu, cu rare pietrișuri, plastic consistent, cu plasticitate mare, practic saturat, îndesat

Foraj F1 proba P1:

- adâncimea 1,00m-2,00m: nisip prăfos, argilos, brun-cafeniu, cu rare pietrișuri :
- $I_p = 22,11\%$ plasticitate mare;

- $I_c=0,73$ plastic consistent;
- $S_{(r)}=1,29$ practic saturat;
- porozitate $n=22,31\%$;
- $e=0,27$ îndesat;
- rezistență la forfecare $\phi^0=-^0$;
- coeziunea $c=-$ kPa;
- greutate volumică uscată $Y_d=2,110$ g/cm³;
- $I_A=1,16$ pământuri cu activitate medie;
- $P_{conv}=250$ kPa;

Valorile de calcul ale modului de elasticitate dinamice a pământului de fundare conform PD 177/2001, se clasifică astfel:

Categoria pământului	Tipul de pământ	Tipul climateric	Regim hidrologic	Ep, Mpa
coezive	P4	II	1, 2a	80

Încadrarea pământurilor după gradul de sensibilitate la îngheț conform STAS 1709/2-90.

Nr. crt.	Gradul de sensibilitate la îngheț a pământurilor	Denumirea pământurilor conform STAS 1243-88	Tipul pământului	Granulozitate/diametrul particulelor mm
3	foarte sensibile	nisip prăfos, argilos,	P4	sub 0,1

F2 (cotă teren existent)

0,00m-0,30m=0,30m sol vegetal

0,30m-6,00m=5,70m nisip prăfos, argilos, brun-cafeniu, cu rare pietrișuri, plastic consistent, cu plasticitate mare, practic saturat, îndesat

F3 (cotă teren existent)

0,00m-0,30m=0,30m sol vegetal

0,30m-6,00m=5,70m nisip prăfos, argilos, brun-cafeniu, cu rare pietrișuri, plastic consistent, cu plasticitate mare, practic saturat, îndesat

3.2.3 ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIILE GEOTEHNICE

Încadrarea în categoriile geotehnice se face conform NP074/2014: „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”.

Condiții de teren	Apa subterană	Categoria de importantă	Zona seismică	Vecinătăți	Total
Terenuri medii	Fără epuizmente	Normală	$a_g=0,15$	Fără riscuri	
3 pct.	1 pct.	3 pct.	2 pct.	1 pct.	10 pct.

Cu punctajul total de 10 puncte, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

3.2.4. CONCLUZII ȘI PROPUNERI

În urma cercetărilor și a rezultatelor de laborator geotehnic cât și din urmărirea stratificației pământurilor nisipoase, prăfoase, argiloase, cu rare pietrișuri, interceptate din foraje, concluzionăm următoarele:

- nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în foraje până la adâncimea de -6,00m, dar este direct influențat de debitul apelor meteorice;
- înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedicată scurgerea apelor meteorice în săpăturile executate;
- în cazul în care apa apare în săpăturile executate pentru fundații, se vor prevedea instalații de evacuare a apei din săpătură;
- terenul cercetat este o suprafață ușor în pantă, terasată, însă fără urme de alunecări, crăpături de soluri, afueri, zone cu exces de umiditate și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe;
- pentru evacuarea apelor meteorice în jurul fundațiilor, se recomandă un sistem de drenaj, cu direcția de cădere E-SE;
- straturile interceptate sunt pământuri cu activitate medie, respectiv active, datorită plasticității mari și a procentajului ridicat al argilei coloidale, ce indică respectarea cu strictețe a normativului privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari (Indicativ NP126-2010), respectiv hidroizolarea fundațiilor;
- scurgerea apelor de la suprafață va fi asigurată prin sistematizarea suprafeței terenului cu pante 1-5% spre exteriorul construcțiilor;
- în jurul elevației se recomandă trotuar de beton de minim 1,00m lățime și pantă de 1-5% spre exterior;
- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, recomandăm luarea măsurilor constructive de siguranță;
- în perioada execuției se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere;
- vor fi respectate cu strictețe normele de protecția muncii pe timpul fazei de execuție;
- în timpul executării săpăturilor în rocile nisipoase, prăfoase, argiloase, dacă adâncimea excavației depășește adâncimea de 2,00m se recomandă sprijinirea săpăturii sau crearea unei pante de taluz natural de 1:1,0;1:1,5, având în vedere și indici mecanici dați la adâncimea respectivă (ϕ^0 și c);
- valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățimi de B=1,00m și adâncimi de fundare Df=2,00m față de nivelul terenului sistematizat;
- pentru lățimi de fundare > de 2,00m și adâncimi de fundare > de 2,00m P_{conv} se va recalcula cu relația:

$$P_{conv} = P_{conv} + C_b + C_d \text{ în kPa}$$

P_{conv} =inițial dat pe categorii de complexe

C_b =corecția în lățime

C_d =corecția în adâncime

Conform indicativului de norme de deviz pentru lucrări de terasamente TS-1982, terenul întâlnit se încadrează astfel:

Denumire teren	Categorია de teren după modul de comportare la săpare	
	manual	mecanizat
nisipuri, prafuri, argile, uscate	tare	III
nisipuri, prafuri, argile, umede	mijlociu	II

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona face parte din arealul modificat, partial edificat partial agricol din intravilanul Municipiului Targu-Mures. Zona studiata are tangenta cu cadrul natural prin paraul Besa aflata la limita estica a parcelelor.

Paraul Besa se afla la limitele posterioare ale parcelelor de pe strazile Ceangailor si Cotitura de Jos. Valorificarea paraului se poate realiza prin crearea unui traseu pietonal de promenada, care exista partial pe digul paraului.

Conform avizului Administratie Nationala Apele Romane s-a impus interzicerea amplasarii oricaror constructii la o distanta de 4,00 m fata de digul paraului Besa, inclusiv pentru imprejmui.

Astfel se creeaza o zona mai ampla de protectia a cursului de apa si se poate valorifica mai facil cadrul natural al paraului.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona studiată are o tramă stradală bine, prin strada Ceangailor. Se propune realizarea unui drum, cu acces de pe strada Ceangailor pentru deservirea in total a 4 loturi construibile propuse.

Doua loturi vor avea accesele realizate exclusiv de pe strada Ceangailor.

In prezent, strada Ceangailor nu este prevazuta cu troturare marginale, sau spatii carosabile la latimi adecvate pentru un trafic in doua sensuri, in conditii de siguranta rutiera.

La momentul actual latimea carosabilului asfaltat nu excede 4,00 m latime.

Se propune modernizarea urgenta a strazii, intru-cat aceasta este importanta strada de legatura intre strada Remetea si strada Podeni din Sanraiu de Mures.

Latimea actuala, incadrata intre 7,76 si 8,57 m permite realizarea unui drum asfaltat cu latimea carosabila de 5,50 m, a doua trotuare marginale de cate 1,20 m si in latime variabila se pot realiza spatii verzi.

Prin lotizarea parcelei nr.1 se propun un total de 5 loturi construibile, din care 4 loturi vor fi deservite de o strada nou, in prezent inexistentă, propusa de categoria IV- urbana, de tip fundatura- in regim privat.

Latimea totala a drumului nou va fi de 8,00 m, cu o adancime maxima de 92,905 m, si o adancime in axul longitudinal de 88,40 m

Drumul va fi amplasat la limita nord-vestica a parcelei nr. 1 cu cele 4 parcele deservite amplasate la est sau sud de drum.

Strada este propusa ca strada privata, urbana de categoria IV cu un profil de 8,00 metri si amenajarea ei, pe intreaga lungime va avea urmatoarele elemente pornind din nord spre sud: Spatiu verde 80 cm, spatiu carosabil cu dublu sens latime totala 6,00 m si trotuar marginal 1,20 m.

In capatul estic se propune o alveloa de intoarece cu raza de 12,00 m.

Pentru realizarea profilului stradal mai sus descris se va infiinta lotul nr. 6, avand destinatia de drum, in regim privat. Calea de acces va avea suprafata totala de 743,01 mp.

Accesele pe loturile nr. 2,3,4 si 5, construibile, nou constituite ale beneficiarilor se vor realiza direct de pe strada noua . Accesul pe loturile 1 si parcela nr. 1 fara interventie juridica se va realiza direct de pe strada Ceangailor. Parcarea autovehiculelor se va face exclusiv pe domeniile private.

3.6 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (în șiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

Se propune păstrarea încadrării în subzona L2cz existentă cu modificări în privința formei parcelelor, amplasării fata de aliniament precum și diferite în privința retragerii fata de limitele laterale.

Se propune obligativitatea retragerii împrejuririlor la limita juridica cu paraul Besa, conform avizului Administratiei Apelor Romane.

Se propun urmatoarele modificari fata de prevederile subzonei L2cz existente:

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L2cz se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

Dimensiuni minime: Regim de construire izolat suprafața minimă 371,30 mp, front stradal 16,00 metri.

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

L2cz – în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin:

a) - 1,00 metru, cu respectarea codului civil și cu acordul vecinului afectat pentru parcela având CF.nr.130768,

b) – jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0** metri pentru loturile 1,2,3,4 și 5.

L2cz – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0** metri;

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2cz – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică, sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

L2cz- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** m și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,50** m și o parte transparentă dublată de gard viu.

◆ gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim **2,20** metri.

◆ gardurile amplasate in vecinatatea Paraului Besa se vor retrage obligatoriu la o distanta de 4,0 metri fata de digul paraului Besa.

ZONIFICARE:

Nu se propun zone sau subzone noi.

Se propune relotizarea parcelei nr.1 existente in 5 loturi construibile si 1 lot propus pentru a fi reglementat ca stradă privată.

Loturile vor avea urmatoarele suprafete:

(Pornind de la vest la est)

Suprafete loturi construibile:

Subzona L2cz:

Lot 1: 371,30 mp -lotul vestic cu deschidere si catre strada Ceangailor

Lot 2: 390,15 mp

Lot 3: 444,63 mp

Lot 4: 473,61 mp

Lot 5: 578,24 mp

Lot 7: Parcela existenta nr. 2, CF. 130768/Tg.Mures: 1000,00 mp

Descrierea lotului 6 – strada de acces pentru loturile 2,3,4,5:

Lotul nr. 6 este strada de acces , privata, pentru loturile construibile propuse prin dezmembrarea parcelei nr. 1.

Strada se propune ca o strada tip fundatura, ce va deservii doar 4 loturi, cu o latime constanta de 8,00 m si o adancime maxima de 92,905 m pe latura sudica, 88,40 m in axul longitudinal si 83,90 m la limita de proprietate nord-vestica.

La capatul fundaturii se propune o bucla de intoarcere cu raza de raza de 6,0 m.

Suprafata totala a lotului 6 va fi de 743,01 mp

Nu se propune cedarea acestei strazi in favoarea odmenului public, aceasta ramanand o strada privata.

Reglementarea strazii de acces propuse:

Se propune reglementarea strazii de acces la loturile construibile realizate la cerințele minime pentru o stradă urbană de cat.IV, având un profil stradal de 8,00 m.

Strada va fi o fundătură, cu adâncimea maximă de 92,905 m, ce va deservii un total de 4 loturi.

Drumul va avea acces direct din strada publică, strada Ceangăilor; iar la capătul opus se va realiza o zonă de întoarcere având diametrul de 12,00 m.

Suprafața totala a corpului de drum va fi de 743,01 mp, și se propune menținerea drumului în proprietatea privată a beneficiarilor.

Strada, cu o lățime totală de 8,00 m deschidere va avea următoarele componente:

(De la sud la nord- sectiune transversala)

Trotuar : 1,20 m

Drum carosabil două direcții: 6,00 m

Spațiu verde 80 cm

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	Constructii	4136,73	11,99	4136,73	11,99
2.	Curti constructii	12388,98	35,92	15 645,97	45,36
3.	Teren agricol	9853,53	28,57	5853,53	16,97
4.	Circulatii publice	3469,79	10,06	3469,79	10,06
5	Circulatii private	0,00	0,00	743,01	2,15
5.	Ape curgatoare	3874,10	11,23	3874,10	11,23
6.	Teren viran	771,43	2,23	771,43	2,23
	TOTAL	34494,56	100,00	34494,56	100,00

BILANT TERITORIAL PARCELAR BENEFICIARI

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	Curti constructii	0,00	0,00	3256,99	81,42
2.	Circulatii publice	0,00	0,00	743,01	18,58
3.	Teren agricol	4000,00	100,00	0,00	0,00
	TOTAL	4000,00	100,00	4000,00	100,00

Indici urbanistici:

Se propune respectarea indicilor urbanistici maximali din subzona L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2

L2cz - POT maxim = 35%

L2cz – pentru înălțimi P+1 CUT maxim = 0,6.

pentru înălțimi P+2 CUT maxim = 0,9.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona are rețele de utilități care pot asigura echiparea construcțiilor propuse (locuințe).

Strada Ceangailor este dotată cu toate utilitățile edilitare: apă potabilă, canalizare unitară, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații și există posibilitatea de extindere ale acestor rețele în direcția străzii noi propuse, și realizarea bransamentelor pentru locuințele propuse.

Energia electrică: pe strada Ceangăilor există rețele de energie electrică de tensiune medie aeriene de 0,4 kV.

Se propune realizarea extinderii de rețea de distribuție energie electrică, printr-o conductă subterană având capacitatea de 0,4 kV, ce va străbura strada Ceangailor în dreptul parcelei nr. 2 și va urca spre nord către strada nou creată, cu 6 firide de rețea amplasate la limita drumului și a loturilor 1,2,3,4,5 și a parcelei nr. 2. Punctele de măsurare vor fi amplasate la limita drumului privat cu str. Ceangailor, în colțul lotului nr.1 grupat pentru loturile 1,2,3,4,5, pentru parcela nr.2 (proprietar Wechter Mircea-Radu) Firida și punctul de măsură se vor amplasa la limita de proprietate cu domeniul public la strada Ceangailor.

Racordarea conducte LES 0,4 kV la rețeaua existentă se va realiza de la un stâlp electric aflat în partea opusă față de terenurile beneficiarilor vizavi de colțul dintre cele două parcele existente.

Apă potabilă: strada Ceangailor are rețea de apă potabilă printr-o conductă sub administrarea S.C. AQUASERV SA din PE având diametrul de Ø110.

Se propune realizarea a două racorduri directe: pentru terenul nr. 2 și lotul nr. 1 prin conducte PE Ø32 și câte un cămin individual de apometru amplasat pe domeniul public, la limita cu parcelele private. Pentru loturile 2,3,4 și 5 se propune amplasarea unui cămin de racord și de măsură la marginea drumului privat cu strada Ceangailor. Racord din strada Ceangailor se va realiza printr-o PE Ø50 iar de la apometre se vor realiza legături individuale pentru fiecare lot în parte prin conducte PE Ø32.

Canalizarea menajeră va fi asigurată prin conectarea la sistemul stradal de canalizare unitară existentă pe strada Ceangailor (conductă din PVC având diametrul Ø250). Parcela nr. 2 va fi bransată direct la rețeaua de pe strada Ceangailor, iar restul loturilor construite vor avea o rețea extinsă realizată pe strada nou creată. Conducta va porni din axul virtual al drumului nou, fundatura, și va continua pe strada, paralel cu limita de proprietate din nord-vest. Bransamentele către loturi vor fi realizate prin cămine de racord. Conducta de canalizare menajeră de pe strada privată va avea diametrul Ø160, iar racordurile către loturi vor fi Ø110 tot din PVC.

Gazele naturale vor fi asigurate de pe strada Ceangailor unde există o conductă subterană cu presiune redusă PE 90 mm. Se propune extinderea acestei conducte în direcția străzii noi, care se va materializa printr-o conductă subterană PE Ø63 de presiune redusă.

Bransamentele pentru locuințe se vor realiza prin firide supraterane la limita de proprietate privată.

Canalizare pluvială – Strada Ceangailor are rețea unitară de canalizare menajeră și pluvială. Se vor realiza bazine de apă pentru fiecare lot, pentru colectarea apelor pluviale de pe acoperiș și spațiile pavate, iar preaplinul se va deversa pe terenul natural, fără afectarea vecinătăților ori a domeniului public. Se interzice deversarea apelor pluviale din incinta imobilului în rețeaua publică de canalizare menajeră. Apele pluviale vor fi dirijate în direcția spațiului verde al străzii private. Se va urmări limitarea

la strictul necesar a suprafețelor exterioare pavate cu îmbrăcămînți impermeabile, asigurarea posibilității de colectare, stocare, infiltrare în sol și evaporare naturală a apelor pluviale aferente parcelei.

3.9. PROTECTIA MEDIULUI

Propunerile de construire nu afectează mediul natural. Zona reglementată este și în prezent o zona folosită pentru producție agricolă.

Conform avizului Administrației Apele Române, zona adiacentă digului de protecție a paraului Besa va fi lipsită de construcții sau de împrejurimi, pe o lățime de 4,0 metri.

Se propune gestionarea controlată a tuturor surselor de deseuri: deseuri menajere și apele menajere uzate.

Deseurile menajere și cele provenite din construcții vor fi colectate prin contracte individuale sau colective de gestionare a deșeurilor prin firme specializate din domeniu. Nu se propun funcțiuni productive de depozitare sau comerciale și nu se propun activități ce pot genera poluări ale solului, aerului, poluare fonica sau vizuala.

Apele menajere din locuințele propuse vor fi colectate printr-o rețea subterană de canalizare menajeră care va fi legată la rețeaua existentă de pe strada Ceangailor.

Apele meteorologice se vor deversa obligatoriu pe loturile construite, fără afectarea domeniului public.

Apele meteorologice de pe spațiul carosabil de pe domeniul public vor fi adunate și deversate printr-o conductă subterană în sistemul unic de canalizare de pe strada Ceangailor

Funcțiunile propuse – locuire nu vor genera un trafic semnificativ pentru zona și în general pentru localitate.

Particulele provenite din emisii de noxe vor fi filtrate prin plantațiile de arbori de aliniament de pe domeniul public respectiv de plantațiile fructifere din grădinile private.

Se propune amenajarea unei suprafețe de minim 30% din loturile private cu spații verzi / grădini de incintă și amenajări de incintă permeabile pentru protecția nivelului panzei freatice..

Clădirile propuse vor fi bransate la toate utilitățile.

Consumul de energie electrică se va situa între parametrii normali pentru activitatea preconizată.

Din punct de vedere energetic, se dorește edificarea unor clădiri care să atingă eficiența energetică minimă de categoria B, sau B+, conform cerințelor din normele europene.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin lotizarea propusă a terenului nr. 1, și reglementarea străzii de acces la loturile construite propuse, NU se propune circulații juridice de terenuri. Drumul de acces se propune a rămâne în proprietatea privată a beneficiarilor.

BILANT TERITORIAL PARCELAR BENEFICIARI					
Nr. art.	Situatia Juridica	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%

1.	Domeniul privat	4000,00	100,00 %	4000,00	100.00%
2.	Domeniul public al statului - Comuna Corunca	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
3.	Domeniul privat al statului	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total		4000,00	100,00%	4000,00	100,00 %

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Se propune menținerea reglementarilor din subzona existenta **L2cz**, cu diferente in privinta formei parcelelor, amplasarii fata de aliniament, precum si diferente in privinta retragerii fata de limitele laterale. Se propune obligativitatea retragerii imprejmuirilor la limita juridica cu paraul Besa, conform avizului Administratiei Apleor Romane.

Se propun locuinte unifamiliale in regim izolat cu regim mic de inaltime S+P+1E, D+P+1E, P+1E.

Se propun un total de 5 Loturi noi construibile avand suprafete de 371,30 mp pana la 578,37 mp cu deschidere catre strada fundatura, noua propusa, amplasata la limita nord-vestica a parcelei nr.1, reglementata la un profil de 8,00 m.

Parcela nr. 2 nu va suferii modificari in privinta suprafetei private.

Strada noua, privata, va fi echipata cu toate utilitatile necesare pentru deservirea loturilor construibile. Retelele extinse de utilitati vor fi legate de retelele existente pe strada Ceangailor.

Investitiile propuse, asumate de beneficiari, continua procesul de completare a urbanizarii si sistematizarii a zonei estice a strazii Ceangailor, si se integreaza in exemplele existente studiate inclusiv prin prezenta documentatie.

Strada noua creata, echipata conform propunerii descrise, va devenii un drum local de interes redus, doar pentru deservirea viitoarelor loturi.

Investitiile propuse vor mentine atractivitatea zonei iar reglementarile impuse vor devenii un standard pentru dezvoltarea zonei spre est.

Intocmit:
arh. Iszlai Tamas