

**Beneficiari:**  
**DANCIU NICOLAE VIRGIL și soția**  
**VODĂ IOAN și soția**

**Plan Urbanistic de Detaliu**  
**STUDIU DE AMPLASAMENT pentru**  
**CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT CU**  
**RESPECTAREA PREVEDERILOR RLU**  
**AFERENT PUZ UNIRII**  
Tg-Mureș – str. Pomilor fn.

**Proiect nr. 168.1/2019– faza PUD**  
**Întocmit: SC „PROIECT” SRL – Târgu Mureș**  
Strada Tineretului nr.2

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE:**

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

### **1. INTRODUCERE**

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

### **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

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

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

- 3.1.Căile de comunicație
- 3.2.Suprafața ocupată, limitele și vecinătăți
- 3.3.Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5.Regimul juridic
- 3.6.Studiul geotehnic
- 3.7.Echiparea tehnico-edilitară

### **4. REGLEMENTĂRI**

- 4.1.Elemente de temă
- 4.2.Principii de compoziție, integrarea noii construcții
- 4.3.Circulații carosabile și pietonale
- 4.4.Regimul de construire (alinierea, înălțimea, funcționalitatea, amplasarea și confortul construcțiilor)
  - 4.4.1. Împrejmuiri propuse
- 4.5.Asigurarea utilităților
- 4.6.Bilanț teritorial
- 4.7.Regimul juridic propus
- 4.8.Indici maximi admise și realizate

## 5. CONCLUZII

### B. PIESE DESENATE:

<b>S0</b>	⇒ Încadrare în zonă	sc.1 : 5000
<b>S0.1</b>	⇒ Încadrare în PUZ Unirii	sc.1 : 5000
<b>S1</b>	⇒ Situația existentă	sc.1 : 500
<b>S2</b>	⇒ Reglementări urbanistice	sc.1 : 500
<b>S3</b>	⇒ Regim juridic	sc.1 : 500
<b>S4</b>	⇒ Reglementări edilitare	sc.1 : 500
<b>S5</b>	⇒ Plan de situație – stereo 70 vizat de OCPI	sc.1 : 500
<b>S6</b>	⇒ Orto-foto a zonei vizat de OCPI	sc. 1 : 5000

### C. ANEXE

- Extrase de Cărți Funciare
- Certificat de Urbanism pt. PUD
- Aviz CTATU anterior PUD
- Studiu geotehnic
- Ortofoto a zonei
- Poze
- Studiu de circulație

#### Avize:

- SC COMPANIA AQUASERV SA
- SC ELECTRICA Distribuție Transilvania Sud SA
- DELGAZgrid
- SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
- Securitate la incendiu
- Sănătatea populației
- ANIF
- Aviz Comisia de Circulație
- Aviz DIRECȚIA TEHNICĂ – Biroul Energetic
- Aviz ADP
- Dovada amplasării PANOURILOR DE INFORMARE a publicului
- Aviz MEDIU
- Dovada RUR
- Declarație proprietar
- Acord vecini

Întocmit  
arh. Keresztes Géza

## PAGINĂ DE TITLU

**Denumirea lucrării :** **STUDIU DE AMPLASAMENT pentru  
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT CU  
RESPECTAREA PREVEDERILOR RLU AFERENT**

**Amplasament :** **PUZ UNIRII**  
TG-MUREȘ str. Pomilor fn.

**Beneficiari :** **DANCIU NICOLAE VIRGIL și soția DANCIU FLORINA-  
GEORGIANA**  
Sântana de Mureș, str.Prunului nr.19/A  
**VODĂ IOAN și soția VODĂ MARIA-ADELA**  
Tg-Mureș, str. Săvinești nr.9/B/16

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

**Faza :** **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**Data :** **trim. I. - 2020**

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

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

## A. MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>STUDIU DE AMPLASAMENT pentru CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT CU RESPECTAREA PREVEDERILOR RLU AFERENT PUZ UNIRII</b>
<b>Amplasament :</b>	TG-MUREȘ str. Pomilor fn.
<b>Beneficiar :</b>	<b>DANCIU NICOLAE VIRGIL și soția DANCIU FLORINA-GEORGIANA</b> Sântana de Mureș, str.Prunului nr.19/A <b>VODĂ IOAN și soția VODĂ MARIA-ADELA</b> Tg-Mureș, str. Săvinești nr.9/B/16
<b>Proiectant :</b>	<b>SC PROIECT SRL</b> Târgu Mureș, str.Tineretului nr.2
<b>Faza :</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
<b>Data :</b>	<b>trim. I. - 2020</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării

Proprietarul terenului intravilan în suprafață de 1.133,0mp, situat ca parcelă prestabilită în str. Pomilor fn. dorește construirea cu o casă unifamilială în regim PARTER a proprietății private.

În baza Avizului CTATU nr. 10/86 din 19.09.2019 și a Certificatului de Urbanism nr. 1877 din 16.10.2019, Primăria Municipiului Tg-Mureș și-a dat acordul în principiu pentru construirea unei case de locuit în regim PARTER, în baza unei documentații urbanistice în faza PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT ÎN REGIM PARTER.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

Parcela reglementată este deservită de o stradă colectoare din Cartierul Unirii, str. Pomilor, cu carosabil asfaltat și dotat cu toate utilitățile din municipiu.

Astfel amplasamentul realizează relații ușoare cu teritoriul adiacent, centrul și punctele de atracții ale municipiului.

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

Zona cu amplasamentul studiat este reglementat prin PUZ Cartierul UNIRII, prin HCL nr. 31/07.02.2008.

Zona este inclusă în zona LVz aferentă RLU PUZ Cartierul UNIRII, ca SUBZONA LV2z - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANȚI SLABI CONSTRUIȚI ÎN CONDIȚII DE DENSITATE FOARTE REDUSĂ ȘI ÎN CONDIȚII DE STABILIZARE ȘI ECHIPARE TEHNICĂ A ÎNTREGULUI VERSANT.

Prescripțiile din regulament pentru LVz și LV2z conțin următoarele reglementări:

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE**

LVz – se admite funcțiunea de locuire.

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

LV2z - locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P+M cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slabi construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;

- regimul de construire va fi numai izolat;

- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;

- lungimea maximă a laturilor clădirii în plan nu va depăși 15,0 m;

- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiate de 1,0;

- înălțimea maximă recomandată este P+M;

- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 10%;

- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV2z - nu se admite mansardarea sau extinderea locuințelor existente

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

- se admite utilizarea terenului pentru plantații cu arbori fructiferi

### **ARTICOLUL 3. – UTILIZĂRI INTERZISE**

LVz – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare

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

- creșterea animalelor pentru producție și subzistență

- depozitare en-gros
- depozitări de materiale refolosibile
- platforme de precolectare 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 terasament 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 a apelor meteorice

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

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

LV2z - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 m (225 mp) și de limitarea mineralizării cu construcții a parcelei la maxim 10% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp. pentru garaj, trotuare de gardă, acces, curte pavată);

- parcela are suprafața minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 metri – în cazul actual 18,0m fiind penultima parcelă liberă, dintr-o parcelare prestabilită;
- adâncimea parcelei este egală sau mai mare cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 metri.



## **ARTICOLUL 5. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

LVz - clădirile de locuit se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 m, respectând zona de interdicție pentru soluționarea ramificației străzilor, limita edificabilă propunem la 30,m de la limita spre stradă.

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

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

- se admite dispunerea clădirilor cu calcan pe limitele laterale de proprietate – numai garaje în regim parter – care au pantele acoperișului spre propria incintă

LVz - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu minim de 2,0 m – având vecinătate posterioară aleea privată

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

LVz – distanța minimă dintre clădiri de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,0 m

## **ARTICOLUL 8. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

## **ARTICOLUL 9. – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

LV 2z – înălțimea maximă admisibilă la cornișă 4,0 m (P+M); LVz înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei;

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

#### **ARTICOLUL 11. – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

LVz – clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate

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

#### **ARTICOLUL 12. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

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

#### **ARTICOLUL 13. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

LVz – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă

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

## **ARTICOLUL 14. – ÎMPREJMUIRI**

LVz – gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m, din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu

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

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

LV2z – POT maxim = 15%

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

LV2z – CUT maxim = 0,3

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

Pentru analiza condițiilor de fundare s-a întocmit documentația cu Studiul Geotehnic pentru amplasamentul studiat, cu următoarele concluzii:

#### **CONCLUZII SI RECOMANDĂRI**

Luând considerare datele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator se pot aprecia următoarele aspecte generale în privința condițiilor de fundare: încadrarea în categoria geotehnică - risc geotehnic moderat.

- > Terenul în amplasamentul cercetat, din punct de vedere al stabilității generale, este stabilă (zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active).
- > Pe teritoriul amplasamentului nu sunt obiective poluante, ce ar putea contamina solul sau freaticul din surse de la suprafață.
- > Teritoriul amplasamentului nu este traversat de rețele electrice supraterane de joasă / medie / mare tensiune.
- > Cotele de prezență ale apei subterane, ca și manifestarea unor infiltrații de apă sau izvorâri, nu influențează executarea unor spații utilizabile în subteran, nici săpăturile efectuate la fundații.
- > La proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia. Amplasamentul cercetat aparține terenurilor

construibile, fără restricții. Aici se pot executa construcții noi, extinderi sau reamenajări ale construcțiilor existente.

> Din punct de vedere al construibilității, zona cercetată este caracterizată ca **Zonă fără restricții (bune) pentru construit**. În această zonă nu se manifestă fenomene de instabilitate și pot fi amplasate orice tipuri de construcții, respectându-se însă capacitatea portantă a terenului de fundare.

Pentru efectuarea săpăturilor în zona fundațiilor, proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât  $p_{ef} < p_{conv}$ .

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerat la 0,00 m.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-1,00 m) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații.

Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Proprietatea studiată este o parcelă liberă cu 1.133,0mp situat în intravilan, în str. Pomilor fără număr administrativ.

Are formă dreptunghiulară cu o deschidere de 17,8m la str. Pomilor și o adâncim de 62,63m, având un relief relativ plan.

Zona a fost studiată și reglementată în PUZ cartierul UNIRII, încadrată în **Subzona LV2z**, cu interdicție de construire până la întocmire PUZ.

Se remarcă faptul, că parcela este a doua parcelă după ramificația cu str. Szotyori József, în care ramificație este prevăzută prin PUZ Unirii, “Zonă cu interdicție temporară de construcție, până la modernizarea intersecției, fără stabilirea cu dimensiuni concrete”, raza zonei afectate de viitoarea intersecție propusă. Astfel proprietatea este neconstruibilă în zona de lângă stradă, la cca. 25,0 – 30,0m adâncime de la limita proprietății spre stradă.

Astfel prin PUD actual se propune construirea unei case de locuit unifamiliale retrase de la stradă, cu minim 30,0m până la limita edificabilă posterioară, care este de 5,0m de la limita posterioară a parcelei.

### **3.1. Căile de comunicație**

Imobilul reglementat este deservit de str. Pomilor, o stradă locală colectoare, din cartierul Unirii. Strada este asfaltată și dotată cu toate utilitățile, dar fără modernizare la profilul prevăzut în PUZ Unirii.

### **3.2. Suprafața ocupată, limitele și vecinătăți**

Parcela cu suprafața de 1.133,0mp, este teren viran delimitat de proprietăți private construite cu case rezidențiale, libere neconstruite și str. Pomilor pe latura de est.

#### **Vecinătăți ale parcelei studiate:**

- EST – str. Pomilor, asfaltată și dotată cu utilități
- VEST – teren arabil intravilan, proprietar TEUT SEPTIMIU CRISTIAN
- NORD – teren arabil intravilan, proprietar MAN IOAN și MAN FELICIA
- SUD – două case rezidențiale recent construite și locuite spre stradă, proprietatea RAD IOAN GHEORGHE și soția, iar spre vest de acesta, proprietatea lui SUCIU VASILE și SUCIU ELENA.

### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Proprietatea reglementată este un teren arabil intravilan – liber de orice construcții.

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

Zona adiacentă parcelei studiate este în fază de proiectare și construire, cu case rezidențiale unifamiliale, în baza documentațiilor urbanistice întocmite la comanda proprietarilor de teren și aprobate de Primăria Tg-Mureș.

### **3.5. Regimul juridic**

Parcela studiată este proprietatea privată al lui VODĂ IOAN și soția în cota actuală 1/2 ca bun comun, și a lui DANCIU NICOLAE-VIRGIL și soția în cota actuală 1/2 ca bun comun, identificat în CF Tg-Mureș nr. 123488 cu nr.cad.123488, având suprafața de 1133,0mp – ca teren arabil intravilan.

### **3.6. Studiu geotehnic**

#### INTRODUCERE

Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la solicitarea dlui. Danciu Nicolae Virgil, în calitate de beneficiar al studiului geotehnic, pentru stabilirea condițiilor de fundare pe amplasamentul situat conform planului de situație anexat, scara 1 : 500.

Conform tematicii lucrării, pentru cercetarea zonei amplasamentului în cauză, a fost stabilit execuția a unui foraj geotehnic în sistem semimecanic, uscat, rotativ pentru efectuarea cercetărilor de teren. Pentru urmărirea stării fizice a complexelor interceptate până la adâncimea de investigație, au fost prelevate probe, în vederea determinării principalelor caracteristici fizice-granulometrice a stratificației locale, pe categorie de strat. Cercetarea geotehnică a terenului s-a executat în conformitate cu "Normativ privind exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074/2014, STAS 1242/4-85, SR EN 1997-1-2004 și SR EN 1997-2-2007. Identificarea și clasificarea pământurilor se va executa conform SR EN ISO 14688-2-2005, pe baza determinărilor de laborator efectuate pe probe prelevate din foraj, iar calculul preliminar și definitiv al terenului de fundare se va efectua conform STAS 3300/2-85, pe baza rezultatelor de laborator geotehnic.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, partea nordică a orașului, mal drept a râului Mureș și mal stâng a pârâului Beșa, str.

Pomilor nr., identificat conform extras C.F. nr. 123488 / TÂRGU MUREȘ, zonă de pod de terasă marginală. / bază versant.

## **DATE GENERALE**

### **Morfologia regiunii**

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Târgu Mureș (planșa nr.19; L-35-X111 — carou 3a), sector central nordic a foii, pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podișul Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureșului, Culoarul Mureșului, în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, pe malul drept a văii râului Mureș, curs mediu, respectiv mal stâng a pârâului Beșa, curs inferior. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate a râului și cu terase moderat dezvoltate a pârâului, cu treceri treptate în zonele colinare. în unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură. în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350÷400m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele vă.ilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Coordonatele geografice generale ale amplasamentului sunt: 46°34'11" latitudine nordică și 24°32'05" longitudine estică, situat la altitudinea de 317 m față de nMN. Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, mai precis pe Dealurile Mureșului, la contactul unităților geomorfologice structurale a Podișului Târnavelor și a Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 300 ± 550 m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 5° până la 30°. Relieful

prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului / pârâului. Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zona marginală a terasei de luncă a râului Mureș / pârâului Beșa, la contactul terasei inferioare cu fruntea terasei superioare, caracterizat ca o zonă de terasă inferioară înaltă, teren aproape plan, cu înclinări sub 3°, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului. Ținând cont de caracteristica stratificației locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală. Thortwaite, STAS 1709 /1-90, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate  $I_m = 0 \dots 20$ .

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m<sup>2</sup>.

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 2,4 m/s.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de  $0,80 \pm -0,90$  m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate  $I=71$  pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După. normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare  $a_g=0,15.g$  și d.p.d.v. al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin  $T_c=0,7$  sec, pentru cutremure având mediul de recurență  $1MR = 225$  ani.



## Geologia si tectonică regiunii

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor bolțite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată se încadrează părții sudice a Câmpiei Transilvaniei, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala infățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, pietrișuri cu bolovăniș), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificația de mai sus este parțial interceptată prin lucrările de foraj recent

executate, pe care vom reda detaliat în cadrul capitolului 111. care urmează în continuare.

### **Consideratii hidrogeologice**

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, cursul mediu, respectiv pârâul Beșa, ce străbate regiunea dinspre nord spre sud, curs inferior, devenind tributarul de dreapta a râului Mureș, formând zone de luncă și terase bine/slab dezvoltate pe cursul lor. în aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de rnicrofracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane metale, conform STAS 3349-64.

## **CONDITII TEHNICE GEOLOGICE ȘI HIDROGEOLOGICE**

### **Condiții tehnice-geologice**

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare zona de amplasament, a fost executat 1 foraj geotehnic în sistem uscat semimecanic, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

#### **F.1**

0,00 - 0,40 m sol vegetal

0,40 - 1,40 m nisip fin argilos cafeniu, stare medie îndesată, plastică, consistentă

1,40 - 2,70 m nisip fin argilos maroniu, stare îndesată, plastică, consistentă

2,70 - 7,00 m nisip fin prăfos galben, stare medie îndesată

## **Condiții hidrogeologice**

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajului, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea de - 6,40 m față de C.T.N., care în timpul precipitațiilor abundente și topirea bruscă a zăpezii, respectiv în perioadele secetoase, poate avea creșteri, respectiv scăderi de ordinul maxim 1,50 m, față de cota actuală.

Având în vedere situația sus menționată, este posibil prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor efectuate la fundații, dacă acestea coboară sub nivele critice (sub -4,90 m). Conform acestor considerente se recomandă aplicarea de hidroizolații corespunzătoare în cazul fundațiilor continue și prevederea de beton corespunzător în cazul fundațiilor izo late.

Apele de suprafață, sunt prezente, în timpul precipitațiilor abundente și a topirii bruște a zăpezii, care formează băltiri cu efecte importante asupra amplasamentului (infiltrări, umectări, umflări), recomandându-se realizarea de șanțuri de scurgere / rigole / canale pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv, ce scade rezistența la forfecare și consistența straturilor.

Este recomandat prevederea de pavaj perimetral etanș în jurul construcției și un sistem suprateran de evacuare a apei pluviale compatibil, cu descărcare la distanță considerabilă față de construcție.

## **CONCLUZII SI RECOMANDĂRI**

Luând considerare datele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator se pot aprecia următoarele aspecte generale în privința condițiilor de fundare: încadrarea în categoria geotehnică - risc geotehnic moderat.

Având în vedere starea de consistență, compresibilitatea și posibilitatea de lichefiere în timpul unor seisme a unor strate (strate cu conținut ridicat de fracțiune nisipoasă — peste 30 %, în stare umedă), care au caracteristicile unor terenuri comprimabile și lichefiabile (chiar și în cazul unor seisme de intensitate mică, chiar și cu magnitudinea sub 4 grade pe scara Richter, și în cazul vibrațiilor provocate de

trafic și vibrocompactarea terenului de fundare (în prezența apei subterane), este necesar verificarea zonei active, de la talpa fundațiilor proiectate. Pentru calculele de deformații probabile, orientativ pentru complexele de roci se va utiliza, conform STAS 3300/1-85 și NP 074/2014, valori normate pentru limita de capacitate portantă și starea limită de deformații.

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

$$P_{conv} = P_{conv} + C_B + C_D \text{ în kPa, unde}$$

$P_{conv}$  = presiunea convențională inițială pe cat. de strat în kPa, calculată conform STAS 3300/2-85, Anexa B, Tabel 17

$$C_B = \text{corecția de lățime în kPa}$$

$$C_D = \text{corecția de adâncime în kPa}$$

Corecția de lățime  $C_B$  pentru  $B < 5$  m se calculează cu relația:

$$C_B = P_{conv} \times K_1(B-1)$$

în care:

$K_1 = 0,05$  — coeficient pentru pământuri coezive;

$B$  = lățimea fundației (m).

Corecția de adâncime  $C_D$  se calculează astfel:

• Pentru adâncimi de fundare mai mici de 2 m se aplică următoarea formulă:

$$C_D = P_{conv} \times (D_f - 2)/4$$

în care:  $D_f$  = adâncimea de fundare (m)

• Pentru adâncimi de fundare mai mari de 2 m se aplică următoarea formulă:

$$C_D = K_2 \gamma (D_f - 2)$$

în care:  $K_2 = 1,5$  — coeficient pentru pământuri coezive;

$\gamma$  = media ponderată a greutatei volumetrice pentru stratele de deasupra nivelului tălpii fundației.

- > Terenul în amplasamentul cercetat, din punct de vedere al stabilității generale, este stabilă (zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active).
- > Pe teritoriul amplasamentului nu sunt obiective poluante, ce ar putea contamina solul sau freaticul din surse de la suprafață.
- > Teritoriul amplasamentului nu este traversat de rețele electrice supraterane de joasă / medie / mare tensiune.
- > Cotele de prezență ale apei subterane, ca și manifestarea unor infiltrații de apă sau izvorâri, nu influențează executarea unor spații utilizabile în subteran, nici săpăturile efectuate la fundații.
- > La proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia. Amplasamentul cercetat aparține terenurilor construibile, fără restricții. Aici se pot executa construcții noi, extinderi sau reamenajări ale construcțiilor existente.
- > Din punct de vedere al construibilității, zona cercetată este caracterizată ca **Zonă fără restricții (bune) pentru construit**. În această zonă nu se manifestă fenomene de instabilitate și pot fi amplasate orice tipuri de construcții, respectându-se însă capacitatea portantă a terenului de fundare.

Pentru efectuarea săpăturilor în zona fundațiilor, proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât  $p_{ef} < p_{conv}$ .

În cazul prezenței sub fundație a unei stratificații în care caracteristicile de rezistență la forfecare (1) și coeziunea  $c$  nu variază cu mai mult de 50% față de valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacității portante valorile medii ponderate.

În cazul în care în cuprinsul zonei active apare un strat mai slab, având o rezistență la forfecare sub 50 % din valoarea rezistenței la forfecare a stratelor superioare, se va verifica capacitatea portantă ca și când fundația s-ar rezema direct pe el.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerat la 0,00 m.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-1,00 m) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acestora în toată săpătura pentru fundații.

Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate.

Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor.

Se va asigura drenarea terenului. Descărcare drenurilor se face gravitațional. Epuizarea apei din săpături se va realiza (în cazul în care se coboară sub nivelele critice) utilizând epuizamente directe.

Dacă este necesar se vor realiza bașe și canale perimetrare de colectare punctuală a apei.

Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziva-tumării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

Umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. în umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 2,00 m de marginea săpăturii.

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normativ C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite. Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calcultae conform NP 124/2010.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.

Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnării apei pe amplasament.

Drumurile și trotuarele se vor prevedea cu rigole cu descărcare la deșeu sigure.

La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere spre exterior.

Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare. Toate săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate. Se recomandă construcții cu încărcări care sunt în conformitate cu condițiile de teren prezentate în studiul geotehnic de față.

Se recomandă un sistem de fundație, capabile pentru preluarea unor deformații, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasament, ținând cont de condițiile geomorfologice-geologice specifice.

Se recomandă efectuarea de construcții amplasate pe fundații continue din beton armat sau izolate, cu structura prevăzută prin centuri armate din beton, sau metoda de fundare cea mai eficientă aleasă de inginerul de rezistență.

Nu se acceptă fundarea directă pe stratele din categoria dificile de fundare (în cazul în care se identifică strate cu umiditate mare — strate cu fracțiune nisipoasă ridicată cu posibilitate de afânare și licheere). În cazul în care se alege varianta de fundație cu talpa fundației localizat pe un strat cu caracteristici reduse de fundare, din categoria terenurilor dificile de fundare, se recomandă îmbunătățirea terenului de fundare sau eliminarea în totalitate a acestui strat până la stratul bun de fundare. În cazul îmbunătățirii terenului de fundare, după săparea fundațiilor și sprijinirea acestora, se recomandă împănarea terenului de fundare prin pietriș, bolovăniș sau blocuri colțuroase de andezit cu dimensiuni de 20 + 30 cm în stratul cu caracteristici reduse de fundare, până la refuzul terenului de fundare de a îngloba materialul sus menționat, și deasupra acestuia efectuarea unei perne de balast sau piatră spartă cu strat de blocaj de piatră brută de circa 40 cm în bază. Blocajul de aproximativ 40 cm va fi urmat de așternerea și compactarea controlată a 2-3 strate succesive de piatră spartă sau balast de minim 0,50 ± 1,00 m

grosime (depinzând de greutate construcției proiectate), executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare în mod succesiv sau simultan a straturilor de 20 cm grosime și adus la gradul de compactare de 97,00 — 99,00 % și se va verifica conform normativelor în vigoare. Lățimea pernei de balast se propune a fi mai mare cu circa 0,25 m decât pereții fundației, pe fiecare latură a ei. Pereții exteriori a fundațiilor, în cazul în care depășesc cota minimă de îngheț vor fi protejați prin aplicarea unui strat de umplutură, în vederea ridicării cotei de îngheț.

În cazul adoptării unor alte soluții de fundare, decât cea recomandată, corecțiile de rigoare privind adâncimea și lățimea fundațiilor se vor aplica conform STAS 3300/2-85.

Săpăturile pentru turnarea fundațiilor pot fi executate vertical, cu respectarea prevederilor Normativului C 169-88 privind măsurile de sprijinire.

În condiții normale de umiditate a terenului de fundare se poate funda pe stratele din categoria terenurilor cu caracteristici reduse de fundare, fără a fi necesară îmbunătățirea terenului de fundare, cu respectarea celorlalte recomandări, și a soluțiilor adoptate de proiectantul de specialitate.

În cazul în care fundațiile vor fi așezate pe stratele cu caracteristici reduse de fundare, se recomandă următoarele măsuri:

- menținerea unor condiții stabile de umiditate prin ecrane impermeabile sub trotuare (pământ stabilizat sau geomembrane) și evitarea infiltrațiilor din interior;
- controlul sau prevenirea variațiilor de volum prin mărirea presiunilor pe teren, prevederea unor spații de expansiune;
- rigidizarea structurii prin centuri;
- îmbunătățirea pământurilor prin stabilizare, injecții sau înlocuire;
- fundarea în adâncime sub zona afectată de variațiile de volum. în vederea exploatării corespunzătoare a construcției și a unei bune comportări în timp a structurii de rezistență a acestuia se propun următoarele: > execuția de drenaje perimetrare și de suprafață;



- realizarea unei hidroizolații cu folii de polietilenă extrudată de-alungul perimetrului clădirii;
- execuția pavajului perimetral etanș;
- finisajele interioare și exterioare de tencuieli se recomandă cu tencuieli poroase pentru permiterea aerisirii zidărilor
- de-alungul fațadelor — acolo, unde umezeala și degradarea pereților este mai accentuată — pe suprafața zidăriei fundației se vor așeza membrane de polietilenă extrudată, pentru a nu permite pătrunderea apelor pluviale și a apelor subterane provenite din scurgeri de canal și din alte surse în șanț;
- sistemul de evacuare a apei meteorice compatibile (burlane, jgheaburi, strașine, etc.).

Înainte a se începe lucrările de construcție, se recomandă evacuarea apelor provenite din precipitații, prezente pe amplasament sub forma de bălțiri în zonele depresionare, prin drenaje de suprafață. Se recomandă pavaj perimetral etanș în jurul construcției și un sistem suprateran de evacuare a apelor meteorice compatibil cu descărcare la distanță considerabilă față de construcție.

În cazul în care se ivește nivelul piezometric al apei subterane în timpul execuției săpăturilor la fundații (-6,40 m — la efectuarea forajului) și luând în considerare și perioadele cu precipitații abundente, când pot avea loc creșteri ale nivelului apei subterane semnificative, se recomandă aplicarea hidroizolațiilor la fundații, și protejarea pereților în timpul săpăturii, pentru a prevenii surparea lor, dacă acestea coboară sub nivelul apariției apei subterane, respectiv se recomandă epuizmente cu debite corespunzătoare, pentru a nu se antrena particula fină.

În calculele de rezistență se va ține seama de valoarea de vârf a accelerației terenului pentru perimetrul dat  $ag = 0,15.g$  și  $T = 0,70$  s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  ani, conform P100 1/ 2013. Amplasamentului studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea  $I = 71$  pe scara MSK, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani.

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul 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 S.C. GAIA S.R.L., pentru abordarea eventualelor investigații suplimentare privind terenul de fundare.

### **3.7. Echiparea tehnico – edilitară**

Terenul studiat nu are utilități, toate utilitățile ca alimentarea cu apă, canalizare, electrica, gaz de distribuție și cablu optic există în fața parcelei pe str. Pomilor.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Elemente de temă**

Zona a fost studiată și reglementată în PUZ cartierul UNIRII, încadrată în **Subzona LV2z**, cu interdicție de construire până la întocmire PUZ.

Se remarcă faptul, că parcela este a doua parcela după ramificația cu str. Szotyori József, în care ramificație este prevăzută prin PUZ Unirii, “Zonă cu interdicție temporară de construcție, până la modernizare intersecție, fără stabilirea cu dimensiuni concrete”, raza zonei afectate de viitoarea intersecție propusă. Astfel proprietatea este neconstruibilă în zona de lângă stradă, la cca. 25,0 – 30,0m adâncime de la limita proprietății spre stradă.

Astfel prin PUD actual se propune construirea unei case de locuit unifamiliale retrase de la stradă, cu minim 30,0m, până la limita edificabilă posterioară, care este de 5,0m de la limita posterioară a parcelei.

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

Volumetria, aspectul arhitectural și finisajul casei de locuit propuse se va înscrie armonios în zona adiacentă, fără agresarea mediului înconjurător.

### **4.3. Circulații carosabile și pietonale**

Accesul carosabil și pietonal se realizează din str. Pomilor, și se propun pentru menținerea și în perspectivă.

Strada Pomilor, ca stradă locală colectoare se propune pentru modernizare conform PUZ Unirii, dotare cu trotuare și utilități pe toată lungimea, devenind una din străzile majore din Cartierul Unirii.

Strada este domeniu public și pentru realizarea modernizărilor este necesar cedarea în domeniu public, a unei fâșii de 21,0mp din proprietatea reglementată.

Cu ocazia asfaltării recente a ambelor străzi, intersecția nu a fost modernizată, s-au asfaltat doar benzile carosabile.

### **4.4. Regimul de construire (aliniera, înălțimea, funcționalitatea, amplasarea și confortul construcțiilor)**

Se va respecta aliniamentul gardurilor conform documentației viitoare autorizată pentru realizarea intersecției.

Se propune amplasarea unei case de locuit în regim P cu următoarele caracteristici:

#### **ALINIAMENT ȘI RETRAGERI DE LA LIMITA PARCELEI:**

- Se propune o retragere de minim 30,0m de la stradă
- Se propune o retragere de minim 3,0m de la limita stângă
- Se propune o retragere de minim 3,0m de la limita dreaptă
- Se propune o retragere de minim 5,0m de la limita posterioară

#### **CASA DE LOCUIT PROPUȘĂ**

Se propune construirea unei case confortabile în regim P, cu următoarele caracteristici:

- **Componenta casei propuse:** antreu, sas, cameră tehnică, garaj, living, bucatărie, sufragerie, cămară, 3 dormitoare cu dressinguri, 2 băi, 2 terase acoperite
- **Structura construcției propuse:**

- fundații continuu de beton
- zidărie portantă din cărămidă eficientă
- planșeu din beton armat monolit
- acoperiș tip șarpantă din lemn, cu invelitoare din țiglă din mortar de ciment tip Bramac

- **Finisaj propus:**

Adecvat cu materiale nobile, în culori pastel cu tâmplărie de lemn, invelitoare de țigle.

- **Utilități:**

Apa, canalizarea, gazul de distribuție și iluminatul electric, vor fi asigurate din rețeaua existentă pe str. Pomilor.

- **Regim: PARTER**

#### **INDICI MAXIMI ADMIȘI conform PUZ Unirii și PROPUSE**

- Ac propus = 166,0mp
- POT maxim admis – 15% propus 15,0%
- CUT maxim admis – 0,3 propus – 0,3
- H maxim admis la streășină – 4,0m propus – 4,0m la streășină

#### **4.4.1. Împrejmuiri propuse**

Gardul spre stradă se propune a fi realizată conform reglementărilor din RLU al Subzonei LV2z, adică se propune a fi amplasată în aliniamentul aprobat prin PUD, adică aliniamentul general aprobat și pentru vecinătățile și prin respectarea propunerilor de realizare a soluției pentru ramificația cu str. Szotyori J., autorizată de Primărie.

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

În fața terenului studiat există toate rețelele necesare asigurării confortului casei de locuit propuse. Această situație asigură realizarea bransamentelor și racordurilor simple pentru:

- alimentare cu apă din rețeaua orașului;
- canalizarea menajeră și pluvială prin rețeaua de canalizare a orașului;
- alimentarea cu gaz pentru încălzire și bucătărie din rețeaua de distribuție existentă;
- iluminatul electric pentru consum casnic și iluminatul stradal;
- gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groape de gunoi ecologic – prin contract cu S.C. Salubriserv S.A. Gunoiul organic se poate compostă în grădină.

#### 4.6. Bilanț teritorial

##### Folosința terenului pe parcela reglementată:

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS (după trecere în domeniu public)	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	1.133,0	100,0	1.112,0	100,0
Construcții	—	—	166,0	14,9
Platforme pavate	—	—	65,0	5,9
Curte + grădină	—	—	904,0	79,2
<b>TOTAL</b>	<b>1.133,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.112,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.7. REGIMUL JURIDIC PROPUS

Pentru realizarea propunerilor sunt necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public.

## CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietate studiată)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	1.133,0	100,0	1.112,0	98,1
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	21,0	1,9
<b>TOTAL</b>	<b>1.133,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.133,0</b>	<b>100,0</b>

### 4.8 INDICI MAXIMI ADMIȘI ȘI REALIZATE

Suprafața parcelei studiate – 1.133,0 mp

Aria construită propusă - 166,0 mp

Aria desfășurată propusă - 166,0 mp

POT maxim admis - 15 % propus - 15,0%

CUT maxim admis – 0,3 propus – 0,3

Regim de înălțime admis P+1 propus P

H maxim admis - 4,0m propus - 4,0m

### 5. CONCLUZII

Parcela studiată se află într-o zonă reglementată prin PUZ Cartierul Rezidențial UNIRII. Apropierea parcelei de ramificația străzilor str. Pomilor și str. Szotyori J., care va fi modernizată numai în perspectivă, impune o retragere suficientă (30,0m) a viitoarei case de locuit, de la limita spre stradă a parcelei.

Accesul este asigurat din strada Pomilor, asfaltată și dotată cu toată utilitățile din Tg-Mureș.

Se dorește construirea unei case de locuit izolat, amplasat conform RLU aferent PUZ Cartierul Rezidențial UNIRII, personalizat la situația actuală, adică:

- Retrageri de minim 30,0m de la limita spre stradă
- Retrageri de minim 3,0m de la limitele laterale
- Retrageri de minim 5,0m de la limita posterioară

**Regimul de înălțime propus: P**

**H maxim:** se propune 6,0m

**Indici urbanistici:** se încadrează în cele admise de RLU aferent documentației aprobate adică:

**POT** maxim admis – 15,0% propus – 15%

**CUT** maxim admis – 0,3 propus – 0,3

**H** maxim admis la streșină – 4,0m propus – 4,0m la streșină

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

## **Baza legală folosită la P.U.D.**

- PUG Târgu Mureș – 2000 – proiect SC ARHITEXT INTELISOFT SRL
- PUG NOU Tg-Mureș - faza preliminară
- PUZ Unirii pr. nr. 6206.0/2006, elaborat de SC PROIECT SRL
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (Nr. 50/1991, republicată)
- Legea nr 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Ordinul 233/2016 pt. aprobarea Normelor metodologice
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- 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,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței



- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată)
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995),
- Legea privind protecția mediului (nr.137/1995, republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr.163/1997; HGR nr.568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil,
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr.3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,
- Legea nr.589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr.3 la Legea nr.

3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,

- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
- Ordonanță de urgență 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în Monitorul Oficial 111 din 11 Februarie 2011. Actul: OUG 7 din 02 Februarie 2011.

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

## DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIE

(în ordine alfabetică)

- **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- **Avizare** - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.
- **Caracter de reglementare** - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.
- **Circulația terenurilor** - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.
- **Dezvoltare durabilă** - satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.
- **Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism** - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

- **Parcelare** - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.
- **Protecția mediului** - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.
- **Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.
- **Teritoriu intravilan** - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).
- **Zonă funcțională** - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.
- **Zonă de protecție** - suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.).