

**BENEFICIAR:**  
**BUGNAR IOAN SI SC FORTIS CO SRL**  
**str.Garofitei; nr.3 nr.3/B; Târgu-Mureş**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**EXTINDERE CASA DE LOCUIT**  
**AMPLASARE CASĂ DE LOCUIT**  
**Târgu-Mureş, str. Garofitei; nr.3**

Proiect nr.6575.0 - Faza: P.U.Z.  
Întocmit: SC PROIECT SRL - Tg.Mureş  
str.Tineretului nr.2

## **BORDEROU**

### **A. Piese scrise**

- Foaie de gardă
- Listă de semnături
- Memoriu de prezentare

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Descrierea soluției propuse
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Studiul geotehnic

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **5. ANEXE**

- \* Certificat de urbanism, eliberat de Primăria municipiului Târgu-Mureș
- \* Extras de Carte funciară Târgu-Mureș - copie.
- \* Aviz de amplasament eliberat de  
SC COMPANIA AQUASERV SA Târgu-Mureș
- \* Aviz de principiu -eliberat de  
SC Electrica Distribuție Transilvania Sud SA-Sucursala Mureș
- \* Aviz eliberat de E-on Gaz Distribuție SA Târgu-Mureș;
- \* Acord de principiu din eliberat de  
SC Romtelecom SA - Centru telecomunicații Mureș;

#### **B. Piese desenate**

	Plan de încadrare în zonă vizat de OCPIM	sc. 1 : 5000
	Plan de situație vizat de OCPIM	sc. 1 : 1000
A01	Plan de încadrare în teritoriu	sc. 1 : 1000
A02	Situația existentă	sc. 1 : 500
A03	Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1 : 500
A04	Plan situație –rețele existente	sc. 1:500
A05	Reglementări - echipare edilitară	sc. 1 : 500
A06	Plan situație – regim juridic	sc. 1 : 500
A07	Plan situație – regim economic	sc. 1 : 500
A08	Secțiune transversală prin teren	Sc.

Intocmit  
arh.Keresztes Géza

S.C. „**PROIECT**” S.R.L.  
TÂRGU MURES

Proiect nr.6575.0/2009  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
Amplasare casă de locuit  
Târgu-Mureş, str.Garofitei; nr.3  
Faza: PUZ

## FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL  
Extindere casa de locuit  
Amplasare casă de locuit  
Târgu-Mureş, str. Garofitei nr.3**

Faza de proiectare : **P.U.Z.**

Beneficiar: **BUGNAR IOAN  
SC FORTIS CO SRL**

Proiectant : **S.C. PROIECT S.R.L. TÂRGU MUREŞ  
Str.Tineretului nr.2**

## LISTA DE SEMNĂTURI

Director	cons.jr.Simó István	.....
Şef proiect	arh.Keresztes Géza	.....
Proiectanţi	arh.Keresztes Géza	.....
	ing.Şerban Sorina	.....
	Arh. Farczadi Robert	.....

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<i>Denumirea lucrării</i>	:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL Extindere casa de locuit Amplasare casă de locuit Târgu-Mureș, str.Garofitei nr.3</b>
<i>Faza de proiectare</i>	:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<i>Beneficiar:</i>		<b>BUGNAR IOAN SC FORTIS CO SRL</b>
<i>Proiectant</i>	:	<b>S.C. PROIECT S.R.L. TÂRGU MUREȘ Str.Tineretului nr.2</b>
<i>Data elaborării</i>	:	<b>2009</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării

În cadrul programului de dezvoltare a municipiului Târgu-Mureș se prevede necesitatea asigurării terenurilor destinate dezvoltării zonelor de locuit cu case unifamiliale, situate pe parcele individuale.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, conform Planului Urbanistic General PUG etapa II, întocmit de ARHITEXT INTELISOFT SRL București, în anul 1998, în ansamblul de locuit din zona străzilor Trébely-Verii, care este o zonă rezidențială tradițională a localității. Terenul studiat se găsește în zona **C - UTR - LV2z - subzona locuințe individuale.**

Prin Certificatul de Urbanism, eliberat de Primăria municipiului Târgu-Mureș, beneficiarul a primit acordul de principiu pentru amplasarea casei de locuit și solicitarea întocmirii unei documentații în fază de plan urbanistic zonal, pentru a analiza:

- \* posibilitățile de acces;
- \* condițiile de amplasare a casei de locuit;
- \* posibilitățile de echipare cu utilități;
- \* funcțiunea de bază și funcțiuni complementare pentru zona studiată;
- \* regimul de înălțime;
- \* condițiile geo și hidrotehnice;

Planul urbanistic zonal stabilește reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul administrativ, trasează căile de circulație, propune zonificarea teritoriului, asigurarea dotărilor și infrastructurii necesare. Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective, precum și stabilirea condițiilor de utilizare.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- \* extinderea unei locuințe existente și amplasarea unei casei de locuit și a amenajărilor propuse în conformitate cu tema de proiectare;
- \* rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- \* echiparea cu utilități;
- \* asigurarea condițiilor privind protecția mediului.

**OBIECTIVELE URMĂRITE PRIN PROIECT** sunt:

1. stabilirea terenului aferent propunerilor;
2. asigurarea accesului la parcelă;
3. asigurarea funcționalității prin crearea de dotări tehnico-edilitare proprii;
4. măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului;
5. zonificarea funcțională a terenurilor.

### **1.3. Surse documentare**

- \* Planul Urbanistic General etapa II al municipiului Târgu-Mureș, elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL București, în anul 1998;
- \* Planul Urbanistic Zonal - zona rezidențială Cornești - proiect nr.4691.0 din anul 2000 - elaborat de SC PROIECT SA-Tg.Mureș;
- \* Baza topografică utilizată pentru elaborarea PUZ este ridicarea topografică avizată de OCPIM - la scara 1:1000;
- \* date culese pe teren;
- \* avizele solicitate prin certificatul de urbanism;
- \* studiul geotehnic.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, într-o zonă de locuit, cu construcții mici și medii, cu regim de înălțime parter, parter și mansardă, parter și etaj

În prezent suprafața studiată este o zonă de locuit aflată în plină dezvoltare, cu locuințe individuale, amplasate pe loturi, izolat sau cuplat (vezi str.Cornești). Este accesibilă în partea vestică din strada Garofitei, iar din partea sudică din strada Cornesti. În zona studiată se află câteva loturi neconstruite, sau construite foarte rar printre care și cel din strada Garofitei la nr.3si 3B, aflat în posesia beneficiarilor SC Fortis Co SRL si Bugnar Ioan.

### **2.1. Evoluția zonei**

Terenul situat dintre cele două străzi, Garofitei și Cornesti, are o pantă medie, destul de uniformă de 11° în diagonala zonei, în direcția est-vest. Zona a fost folosită ca grădini, fiind rar construită. După dotarea celor două străzi cu lucrări tehnico-edilitare, terenul a devenit atractiv pentru amplasarea caselor de locuit. Din această cauză a apărut o nouă parcelare a zonei, prin divizarea loturilor existente.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat se află în intravilanului municipiului Târgu-Mureș, în zona rezidențială Cornești. Este delimitată de două străzi, aproape perpendiculare, vest de strada Garofietei, la sud de strada Cornesti, iar la est

de loturi construite, cu accese din str. Cornesti. Zona studiată are suprafața de 18192 mp. Posibilitatea de completare și mobilare a zonei cu noi obiective, pentru care s-a manifestat un deosebit interes din partea investitorilor, este motivul pentru care se fac propuneri. În prezenta documentație se va reglementa din punct de vedere urbanistic și juridic modul de amplasare și construire solicitată prin Certificatul de urbanism eliberat de Primăria municipiului Târgu-Mureș. Aceasta face parte integrantă din documentația elaborată de importanță locală.

Din concluziile studiilor anterioare rezultă ca necesară studierea, aprofundarea și analizarea următoarelor aspecte:

- \* respectarea dreptului de proprietate;
- \* integrarea noilor construcții și amenajări în cadrul natural și construit;
- \* asigurarea cu utilități;
- \* întocmirea Regulamentului Local de Urbanism.

Teritoriul studiat de această lucrare are o suprafață de 18192,0 mp se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș.

La elaborarea prezentei documentații s-au respectat prevederile Planului Urbanistic General, întocmit în anul 1998 de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL din București, PUZ zona rezidențială Cornești proiect nr.4691.0 întocmit de SC PROIECT SA în anul 2000 și prevederile Certificatului de Urbanism.

Conform acestor documentații amplasamentul studiat se încadrează în zona C subzona LV2z, subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare tehnică a întregului versant.

În certificatul de urbanism sunt prevăzute următoarele condiții:

- \* conform RLU aferent PUZ se admite construirea de locuințe dispuse izolat, cu regim de înălțime P+M;
- \* parcela trebuie să aibă suprafața minimală de 1000 mp cu front la stradă de minim 15,00 m;
- \* clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 mp, iar față de limitele laterale minim 3,0m, față de limita posterioară minim 5,0 m;
- \* regim de înălțime maxim la cornișă 4,0 m (P+M),  $POT_{max} = 15\%$ ,  $CUT_{max} = 0,3$ .



Deoarece aceste prescripții nu mai corespund cerințelor necesităților zonei, iar fondul construit este alcătuit din clădiri cu regim de înălțime P+E, D+P+E. Prin prezenta documentație de urbanism propunem schimbarea subzonei *LV2z* în care se află în prezent amplasamentul studiat în subzona *LV* care este - ***zona locuințelor individuale, cu regim de înălțime, P,P+M, P+1E, situat pe versanți slab construiți.***

Astfel vom avea:

- \* se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiul geotehnic și hidrologic din zona Platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri P+1, P+3 niveluri, de dimensiuni mari și fronturi mari;
- \* este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii de stabilitate pe bază de profile și expertize geotehnice, avizate de Comisia Versanților, printru orice lucrare de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;
- \* solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizați că societățile de asigurare, nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- \* se limitează tendința de realiza a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul studiat se află între altitudinile 360,55-373,39, având o pantă generală de 11°. Terenul propus pentru amplasarea construcției este situat pe partea superioară a versantului, în partea nordică, dinspre strada Cornesti, unde se va crea un platou, de aici se va asigura accesul în clădire, în curte. Panta naturală al zonei asigură scurgerea apelor meteorice către vale.

#### ***Analiza geotehnică***

##### **Generalități**

Amplasamentul se află pe versantul stâng al văii râului Mureș, pe un teren stabil, nu apar semne geomorfologice care indică mișcări active de tipul alunecărilor de teren. Adâncimea nivelului hidrostatic este variabilă, aceasta fiind influențată de condițiile meteorologice. Pe amplasamentul studiat nivelul hidrostatic se află la adâncime mare față de suprafața terenului.

##### ***Condiții de fundare***

Avem două soluții:

1. pe umplutură prin fundație armată și centuri armate la nivelele construcției, cu  $P_{conv} = 100$  kPa;

2. pe stratul în situ prin fundații izolate, cu  $P_{conv} = 290$  kPa.

Terenul de fundare se calculează conform STAS 3300/2-85, pe baza presiunii convenționale.

Amplasamentul se află din punct de vedere al valorilor coeficienților  $K_s$  în zona seismică de calcul E, perioada de colț fiind  $T_c = 0,70$  sec.

### **2.4. Circulația**

Zona studiată este accesibilă din două străzi cu două benzi de circulație, care fac parte din trama stradală secundară a localității, respectiv strada Garofitei și strada Cornesti. Pe aceste străzi se desfășoară o circulație locală, participanții fiind cei care au locuințe particulare în această zonă.

## 2.5. Ocuparea terenurilor, principalele disfuncționalități

Terenul se găsește într-o zonă de locuit, cu construcții mici și medii, având parter, parter și mansardă sau parter și un etaj. Casele sunt așezate pe loturi individuale, în regim izolat.

Iată situația loturilor din zona studiată - suprafețe și indici în tabelul următor:

SITUAȚIE PARCELE								
Nr. Crt.	Nr. cad	Adresa parcelei	Suprafata parcelei (mp)	Aria construita	POT (%)	Aria desfasurata (mp)	CUT	Regim de inaltime
1	1855/1	Str Garofitei; nr 3	17060 mp	1570 mp	9.20	2504 mp	0.146	P; P+1
2	1855/2; 1855/3	Str Garofitei nr nr.3B	188 mp + 645 mp	163 mp	19.56	163 mp	0.195	S+P

Ca ocupare a terenului loturile sunt compuse dintr-o zonă de curți, construcții cu case de locuit către stradă, iar în spatele lor se găsesc grădini. Fiind într-o zonă de locuit în plină dezvoltare, procesul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului sunt destul de ridicate.

Indicii în zona studiată sunt după cum urmează:

Zona studiată	Existent	
	mp	procent
<b>Suprafata teren studiat în PUZ/PUD</b>	<b>18192</b>	<b>100%</b>
din care:		
A. Domeniul public	299	1,64%
B. Domeniul privat	17893	98,36%
<b>A. Domeniul public</b>	<b>299</b>	<b>1,64%</b>
Zona verde neamenajată	299	1,64%
<b>B. Domeniul privat</b>	<b>17893</b>	<b>98,36 %</b>
Suprafata construita	1722	9,46%
Drumuri și alei pavate sau asfaltate	1703	9,36%
Zone verzi	14468	79,54%

Arhitectura fondului construit, volumetria clădirilor, finisajele folosite sunt cele moderne, dar construcțiile tip vilă se încadrează în fondul construit, existent în această zonă.

### ***Disfuncționalități***

Din analiza situației existente rezultă următoarele disfuncționalități:

- \* pantă destul de accentuată - fundații speciale, ziduri de sprijin;
- \* zonă cu umpluturi - structuri speciale și la suprastructură;
- \* protejarea zonelor, mediu.
- \* Lipsa unui trotuar pietonal pe latura nordică a străzii Cornesti in zona studiata

### **2.6. Echiparea edilitară**

În imediata vecinătate a zonei studiate, în traseul străzilor existente Cornesti și Garofitei, există majoritatea rețelelor edilitare ca alimentarea cu apă cu apă și canalizarea, alimentarea cu energie electrică, rețea de gaz metan de joasă presiune și telefonie, la care se pot racorda noile construcții, care vor fi amplasate în această zonă pentru asigurarea unui confort sporit.

### **2.7. Probleme de mediu**

- \* relația cadru natural - cadru construit: zone libere de construcții, alte zone construite dens, cu POT ridicat;
- \* existența riscurilor naturale și antropice: nu este pericol de inundație, pe teritoriul studiat nu există alunecări active de teren;
- \* evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zona de protecție a vreunui monument;
- \* evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenurile se află într-o zonă cu echipare tehnico-edilitară, cu un potențial ridicat trebuie să fie exploatate. Proprietarii terenurilor doresc valorificarea superioară a zonei studiate, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis Certificatul de urbanism pentru întocmirea

unei documentații în faza de plan urbanistic zonal, în vederea întocmirii regulamentului local de urbanism,.

Astfel beneficiarul dorește extinderea unei case de locuit existente și amplasarea unei alte case de locuit pe un teren cu suprafața de 18192,0 mp, în regim izolat. Clădirea extinsă va primi un garaj și o mică extindere la nivelul camerei de zi precum și o masă de mese. Clădirea nouă va avea două aripi, prima cu subsol parțial, parter și etaj, iar a doua parter și etaj.

Se propune asigurarea utilităților, a dotărilor tehnico-edilitare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă, canalizarea, gaze naturale din rețelele existente în zonă.

Clădirea casei de locuit propuse se va integra armonios în fondul construit al zonei, ca funcțiune, aspect, volumetrie și finisaje.

Configurația planului, materialele de construcții folosite, acoperișul pe șarpantă vor fi în conformitate cu modul de amenajare și de construire tradițională a zonei.

Împreună cu realizarea construcției locuinței, se vor executa lucrările de sistematizare verticală, curtea casei, zona bazinului în aer liber, lucrările exterioare, rețelele tehnico-edilitare.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpurilor de proprietate, dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată că, construcțiile proiectate pe amplasament pot fi fondate:

1. pe umplutură, prin fundație armată și centuri armate la nivelele construcției cu  $P_{conv} = 100$  kPa.

2. fundații izolate rezemate pe stratul în situ,  $P_{conv} = 290$  kPa.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona E, cu perioada de colt  $T_c = 0,70$ , conform normativului P100-1/2006.

#### **3.2. Descrierea soluției propuse**

Terenul studiat cu suprafața de 18192,00 mp, este format din terenuri agricole, zone libere, neocupate de construcții precum și zone construite.

Au fost executate lucrări de sistematizare verticală, fiind efectuate lucrări de umpluturi.

Accesul principal pe lot se va asigura din strada Cornesti.

Se propune amplasarea unei case de locuit, în formă de H. O parte din aceasta va avea subsol, parter și etaj, iar cealalta va avea parter și etaj.

Se mai propune de asemeni extinderea si mansardarea constructiei aflate pe parcela de la nr nr.3B.

Din punct de vedere constructiv clădirile vor avea sistemul constructiv alcătuit din:

- \* fundații continue rezemate pe stratul în situ;
- \* zidărie portantă din cărămidă, rigidizată cu centuri și stâlpișori de beton armat. Pereții exteriori vor fi izolați termic pe partea exterioară.
- \* planșeu peste demisol și parter va fi din beton armat, iar cel peste mansardă din lemn;
- \* structura de rezistență a șarpantei se va executa din lemn, iar învelitoarea va fi din țigle;
- \* circulația pe verticală se va asigura prin scări-legătura dintre subsol și parter se va face printr-o scară de beton, iar cea dintre parter și mansardă cu ajutorul unei scări de lemn.

Condițiile de realizare a construcțiilor sunt cuprinse în capitolul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - parte componentă a acestei lucrări.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Prin amplasarea casei de locuit, prevăzută de această documentație, se propune o folosire mai rațională și mai intensivă a acestei zone. Terenul oferă condiții optime în vederea construirii unor case de locuit, cu condiția păstrării intimității și asigurării însoririi și iluminării naturale, atât pentru clădirile de locuit cât și pentru spațiile libere și plantații pentru a realiza un confort urban ridicat.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Circulația vehiculară se va desfășura pe străzile existente, strada Cornesti și strada Garofitei. Din acestea se deschid intrările către loturile existente și prin ele se face legătura cu trama stradală a municipiului Târgu-Mureș. Cele două străzi asigură spații pentru circulația locală. Staționarea autovehiculelor se admite doar în interiorul loturilor.

### **3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Documentația de față s-a întocmit în vederea schimbării subzonei de încadrare din LV2z - în prezent în subzona LV - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, situat pe versanți slab construiți și pentru schimbarea indicilor urbanistici caracteristici zonei studiate. Proiectul propune în limita proprietăților studiate o singură unitate teritorială de referință, UTR. Principalele funcțiuni propuse ale zonei studiate sunt grupate în următoarele subzone:

#### **3.5.1. Zonificarea teritoriului**

- \* *subzona de locuit, funcțiuni complementare* - cu următoarele caracteristici:
  - locuințe existente în regim mic-mediu (P-D+P+E), dotări aferente, echipare, anexe gospodărești fără nocivități sau activități a căror rază de poluare să nu depășească limitele parcelei. Aici se încadrează și zona de locuit propusă (str.Garofitei nr.3si nr.3B).
- \* *subzona circulației*
  - alei carosabile, pietonale și platforme pavate existente și propuse pe teritoriul loturilor existente și propuse;
- \* *subzona spații verzi, grădini*
  - spații plantate care vor agrementa zona, grădinile caselor, livezi, grădina cu flori în fața locuințelor. Aici se încadrează și loturile existente, neconstruite, libere de construcții.

Tuturor terenurilor din zonă le-a fost stabilită destinația.

Suprafața terenului studiat este de 18192 mp.

Din această suprafață subzona ocupată de construcțiile de locuințe existente

este de 1722 mp și va fi mărită cu 395,6 mp, cu suprafața construită a noii locuințe și extinderea celei existente, propuse pe amplasamentul din strada Garofitei nr.3 și nr.3B.

S-a urmărit folosirea cât mai economică a terenului, organizarea lui cât mai armonioasă și judicioasă.

### ***3.5.2. Bilanț teritorial și indicii maximi admiși și realizați***

#### ***Indici maximi propuși și indici realizați***

• procent de ocupare teren (POT) maxim propus	35,00%
• procent de ocupare teren (POT) pentru proprietatea studiată	11,64%
• coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim propus	0,60
• coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru proprietatea studiată	0,184

Iată bilanțul teritoriului pentru amplasamentul studiat strada Garofitei nr.3- Târgu-Mureș.



Zona studiata	Existent		Propus	
	mp	procent	mp	procent
<b>Suprafata teren studiat in PUZ/PUD</b>	<b>18192</b>	<b>100</b>	<b>18192</b>	<b>100</b>
din care:				
A. Domeniul public	299	1,64	299	1,64
B. Domeniul privat	17893	98,36	17893	98,36
<b>A.Domeniul public</b>	<b>299</b>	<b>1,64</b>	<b>299</b>	<b>1,64</b>
1. Zona verde	299	0,72	179	0,98
2. Trotuar amenajat	0	0	86	0,47
3. Accese amenajate	0	0	34	0,19
<b>Domeniul privat</b>	<b>17893</b>	<b>98,36</b>	<b>17893</b>	<b>98,36</b>
din care:				
2. Suprafata construita	1722	9,46	2117,6	11,64%
3. Accese auto, pietonale	1703	9,36	1	10,30%
5. Spatii verzi	14468	79,54	1876	76,40%
			13899,39	
P.O.T. – propus			35%	
P.O.T. – realizat prin proiect			11,64%	
C.U.T. – propus			0,6	
C.U.T. – realizat prin proiect			0,184	

***Indici maximi propuși și indici realizați***

- suprafața teren - lot 18192,00 mp
- suprafața construită la sol, POT maxim propus (35%) 6367,00 mp
- suprafața construită realizată (11,64%) 2117,6 mp
- coeficientul de utilizare a terenului maxim propus (0,60) 10915,40 mp
- coeficientul de utilizare a terenului realizat (0,184) 3347,32 mp.

### ***3.5.3. Regimul de înălțime***

Regimul de înălțime propus - subsol + parter + mansardă și parter + etaj, este cererea beneficiarilor, realizând o construcție care va avea înălțimea la cornișă de +5,90 m, iar la coama acoperișului +8,40 m. Construcția propusă are în apropiere mai multe case construite recent, - având D+P+M.

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare - propunere**

Amplasamentul fiind situat într-o zonă rezidențială, are posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă - de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu gaze naturale.

### ***1. Alimentare cu apă***

Pentru locuințele noi propuse, locuințe particulare în regim de P și P+M, P+1, se va realiza câte un branșament separat la rețeaua existentă din strada Cornisa. Pe branșament se va realiza un cămin cu contor pentru măsurarea debitelor consumate (apă, gaz, electrice, etc).

### ***2. Canalizarea***

#### **a. Canalizarea menajeră**

Apele uzate menajere provenite de la fiecare obiectiv în parte vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare existentă din strada Cornestri. Racordul rețelei propuse la cea existentă se va face prin intermediul unui cămin de racord la canalul unitar existent. Rețeaua propusă va fi din PVC.

#### **b. Canalizarea pluvială**

Apele pluviale colectate de pe acoperișuri și suprafețele betonate sau asfaltate vor fi evacuate în rețeaua stradală existentă în sistem unitar.

### ***3. Alimentarea cu energie electrică***

Se va racorda din rețeaua existentă, care se află în vecinătatea amplasamentului studiat, în strada Cornestri. Branșarea locuinței se va realiza prin intermediul unei firide electrice de branșament, amplasată în interiorul clădirii.

#### ***4. Alimentarea cu gaze naturale***

Se va realiza din rețeaua de gaze naturale existentă în strada Cornesti, aflată în imediata apropiere a amplasamentului, în partea nordică. Încălzirea clădirilor se va asigura cu centrale termice proprii, amplasate în fiecare casă de locuit. De asemenea fiecare bucătărie va fi racordată la rețeaua individuală. Centrala termică va asigura apa caldă necesară instalației de încălzire, precum și apa caldă menajeră.

#### ***5. Gospodăria comunală, salubritatea***

Gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic, prin contract cu SC SALUBRISERV SA. Gunoiul organic se poate compostă în grădină.

### **3.7. Protecția mediului**

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- \* apele uzate menajere și de la băi vor fi canalizate în rețeaua publică de canalizare;
- \* deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile indicate;
- \* terenurile libere de construcții se propun a fi amenajate cu peluze, arbuști și arbori pentru a reduce pe cât posibil producerea prafurilor care pot fi antrenate de vânt;

### ***3.8. Obiective de utilitate publică***

#### ***3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse***

- \* stradă cu două benzi de circulație;
- \* trotuare.

#### ***3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor***

Suprafața terenurilor studiate este de 18192,0 mp. Terenurile reprezintă proprietatea privată a celor care locuiesc în zonă sau vor fi viitorii locatari. Amplasamentul studiat, în proprietatea lui Bugnar Ioana și

SC Fortis Co SRL are suprafața de 18192,00 mp, cu CF nr.964538/TÂRGU MUREȘ, vezi copia extrasului CF anexat.

### **3.8.3. Circulația terenurilor**

Tipul de proprietate al terenurilor nu se modifică, se schimbă doar destinația terenului din teren agricol, livadă, în zonă de locuit.

## **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Zona studiată de 18192,00 mp, cuprinde suprafața amplasamentului studiat al proprietății lui Bugnar Ioan și SC Fortis Co SRL, cu suprafața de 18192,00 mp. Zona studiată va întregi zona de locuit existentă, rezidențială, din această parte a municipiului Târgu-Mureș.

Zona se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, fiind înglobată într-o zonă de locuit existentă. Certificatul de urbanism, eliberat de Primăria municipiului Târgu-Mureș, este acordul de principiu pentru construirea casei de locuit pe amplasamentul studiat. Conform documentului sus amintit, pentru eliberarea Autorizației de construire a casei de locuit, solicitat de beneficiar, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism în fază de Plan Urbanistic Zonal - în care să fie studiate condițiile de amplasare, accese carosabile și pietonale, asigurarea utilităților, condițiile geotehnice.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal, se vor emite Certificatul de Urbanism-CU și Autorizația de Construire-AC, pentru construcțiile propuse.

Se vor realiza următoarele obiective:

- \* extindere si mansardare casa de locuit pe lotul in proprietatea lui Bugnar Ioan
- \* casa de locuit propusă pe lotul în proprietatea SC Fortis Co SRL, cu regim de înălțime S+P+E, P+E;
- \* se propune asigurarea locuinței cu utilități:
  - alimentarea cu energie electrică;
  - alimentarea cu apă potabilă;

- canalizarea menajeră și pluvială;
- alimentarea cu gaze naturale.
- \* clădirea de locuit propusă, ca funcțiune, aspect, volumetrie și finisaje, va asigura confort maxim, va avea o imagine arhitectural-urbanistică în conformitate cu modul de organizare și de construire tradițională a zonei;
- \* zone verzi pentru agrementarea spațiilor private, grădina de flori în fața caselor, plantație pentru stabilirea versanților.

Împreună cu realizarea construcțiilor propuse se vor executa lucrările de sistematizare verticală, lucrările exterioare, dotarea cu rețele tehnico-edilitare. Documentațiile tehnice pentru lucrările propuse (locuință și utilități), vor fi autorizate de consiliul local și vor fi avizate de forurile competente, de deținătorii de rețele.

Pentru implementarea obiectelor preconizate este necesară cooperarea între:

- proprietarul terenurilor;
- Primăria municipiului Târgu-Mureș
- deținătorii de utilități;
- investitori - locali sau din alte zone.

În perioada imediat următoare sunt necesare următoarele studii și proiecte pentru:

- execuția străzilor și a circulațiilor în zonă;
- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu gaze naturale;
- alimentarea cu apă potabilă;
- canalizarea menajeră și pluvială;
- faza CU și PAC pentru construcția propusă pe amplasamentul studiat.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea construcțiilor de locuințe a municipiului Târgu-Mureș.

Amenajarea arhitectural urbanistică a zonei, schimbarea funcțională va oferi noi posibilități de ocupare a terenurilor din zona studiată.

Primăria municipiului Târgu-Mureș, regiile și societățile comerciale furnizoare de utilități trebuie să întocmească un program de acțiune pentru realizarea și amplasarea rețelelor propuse pentru asigurarea funcționării zonei. Pentru realizarea profilelor transversale ale străzii Trébely, se vor face demersuri pentru asigurarea distanțelor în conformitate cu prevederile normate.

Intocmit  
arh.Keresztes Géza