

Beneficiar:
BALÁZS ISTVÁN și soția BALÁZS CSILLA
Târgu-Mureș, str.Mestecănișului nr.13

PLAN URBANISTIC ZONAL
Amplasare casă de locuit
Târgu Mureș, str.Mestecănișului nr.13

Proiect nr.6526.0 - Faza: P.U.Z.
Întocmit: SC PROIECT SRL - Tg.Mureș
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. Prevederi ale PUG
- 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

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr.813 din 21.05.2009, eliberat de Primăria municipiului Târgu-Mureș.
- Hotărârea nr.180 din 30.04.2009, eliberat de Primăria municipiului Târgu-Mureș, aprobarea avizului de oportunitate.
- Extras de Carte funciară nr.96852/N - municipiul Târgu-Mureș, strada Mestecănișului nr.13 - copie.
- Extras de Carte funciară nr.4102 - municipiul Târgu-Mureș, strada Mestecănișului nr.15 - copie.
- Extras de Carte funciară nr.94656/N, nr.94657/N, nr.94658/N - municipiul Târgu-Mureș, strada Mestecănișului nr.17 - copie.
- Extras de Carte funciară nr.2441 - municipiul Târgu-Mureș, strada Mestecănișului nr.19 - copie.
- Extras de Carte funciară nr.4768 - municipiul Târgu-Mureș, strada Mestecănișului nr.21 - copie.
- Aviz nr.4244/03.07.2009, eliberat de SC COMPANIA AQUASERV SA Târgu-Mureș.
- Aviz nr.726/2009 eliberat de SC ELECTRICA SA - Sucursala Mureș.
- Aviz nr.6152/20.07.2009, eliberat de SC E-on Gaz Distribuție SA Târgu-Mureș.
- Aviz nr.5965 din 01.07.2009, eliberat de SC ENERGOMUR SA Târgu-Mureș;
- Aviz nr.719 din 07.07.2009, eliberat de SC ROMTELECOM SA - Centru Târgu-Mureș.
- Aviz nr.1113361 din 10.07.2008, eliberat de Inspectoratul pentru situații de urgență "Horea" al jud.Mureș.
- Aviz nr.1834 din 30.06.2009 eliberat de Direcția de sănătate publică a județului Mureș.
- Aviz nr.135 din 14.07.2009 - eliberat de Administrația domeniului public serviciul tehnico-edilitar.
- Declarație - Balázs Ilona.
- Declarație - Balázs Ștefan.
- Declarație - Fodor Alexandru.
- Declarație - Hănescu Viorica.

B. Piese desenate

A01	Plan de încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
A02	Plan de încadrare în zonă	sc. 1 : 2000
A03	Situația existentă	sc. 1 : 500
A04	Reglementări urbanistice - zonificare	sc. 1 : 500
A05	Reglementări - echipare edilitară	sc. 1 : 500
A06	Proprietatea asupra terenului	sc. 1 : 500
A07	Secțiune transversală prin teren	sc. 1 : 250

Intocmit
arh.Keresztes Géza



S.C. „**PROIECT**” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr 6526.0/2009
PLAN URBANISTIC ZONAL
Amplasare casă de locuit
Târgu-Mureș, str.Mestecănișului nr.13
Faza: PUZ

FOAIA DE GARDĂ






Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
Amplasare casă de locuit
Târgu-Mureș, str.Mestecănișului nr.13**

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

Beneficiar: **BALÁZS ISTVÁN și soția BALÁZS CSILLA
Târgu-Mureș, str.Mestecănișului nr.13**

Proiectant : **S.C. PROIECT S.R.L. Târgu Mureș
str.Tineretului nr.2**

LISTA DE SEMNĂTURI

Director	cons.jr.Simó István	
Șef proiect	arh.Keresztes Géza	
Proiectanți	arh.Keresztes Géza	
	ing.Șerban Sorina	
SC SZENTE DWG SRL	t.arh.Szente Iuliu	



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

*Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
Amplasare casă de locuit
Târgu-Mureș, str. Mestecănișului nr. 13*

Faza de proiectare: Plan urbanistic zonal

*Beneficiar: BALÁZS ISTVÁN și soția BALÁZS CSILLA
Târgu-Mureș, str. Mestecănișului nr. 13*

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

Data elaborării: 2009.

1.2. Descrierea investiției

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, amplasate pe terenuri libere, fără construcții.

Se prevede o amenajare, care are ca scop îmbunătățirea calității vieții, o dezvoltare echilibrată a teritoriului localității.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș conform Planului Urbanistic General, întocmit de SC AHITEXT INTELISOFT SRL București, din 1998.

Planul urbanistic zonal stabilește reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul administrativ al orașului, 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. Este foarte importantă utilizarea rațională a terenurilor, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat și în conformitate cu tema de proiectare;
- crearea unei zonificări funcționale;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale prin realizarea unor străzi, care să corespundă traficului pe termen lung;
- echiparea cu utilități;
- integrarea și armonizarea noilor construcții în mediul construit și cu cadrul natural existent;
- asigurarea condițiilor privind protecția mediului;
- asigurarea terenului necesar realizării infrastructurii preconizate;
- rezervarea terenurilor pentru etapele următoare.

OBIECTIVELE URMĂRITE PRIN PROIECT sunt:

1. stabilirea terenului aferent propunerilor și includerea lui în zona de locuit;
2. asigurarea celui mai economic traseu pentru deservirea parcelei;
3. asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltări, prin racordare la rețelele existente, prin asigurarea dezvoltărilor etapizate;
4. măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului;
5. zonificarea funcțională a terenurilor;
6. asigurarea spațiilor verzi în conformitate cu prevederile legale.

Principalul obiectiv al prezentului PUZ este reglementarea urbanistică și tehnico-edilitară, precum și asigurarea bazei legale în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică – drum, rețele tehnico-edilitare, etc. conform legislației în vigoare.

1.3. Surse documentare

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea PUZ este ridicarea topografică avizată de OCPIM - la scara 1:500.
- Planul Urbanistic General al municipiului Târgu-Mureș, întocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL București, din 1998.
- date culese pe teren.
- date privind rețelele tehnico-edilitare de la deținătorii și administratorii acestora.
- studiul geotehnic.
- PUD - locuință individuală str.Mestecănișului nr.27B–pr.nr.6/2006, elaborat de SC TEKTURA SRL Târgu-Mureș.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona studiată este un teren agricol, liber de orice construcții, situat în intravilanul orașului și este folosit în prezent de proprietari în scopuri agricole, aici fiind grădinile gospodăriilor din strada Mestecănișului. Se află în partea de sud-vest al zonei Dâmbul Pietros, în vecinătatea blocurilor de locuit și în partea de vest este delimitat de strada Mestecănișului, unde există construcții de locuințe parter, parter și mansardă, parter și un etaj, gospodării tradiționale, cu grădini de la marginea orașului. În apropierea amplasamentului pe strada Mestecănișului și pe strada Godeanu există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică și cu gaz metan.

În condițiile actuale, dar mai ales pe termen mediu și lung sunt prioritare următoarele:

- stabilirea funcțiilor și zonificării teritoriului studiat, zona aferentă UTR V7 și includerea ei în UTR LV1;

- stabilirea traseului străzii de acces;
- echiparea tehnico-edilitară a zonei pentru asigurarea funcționării locuințelor propuse pe acest amplasament;
- măsuri și acțiuni pentru protecția mediului.

Condiția necesară și obligatorie este promovarea investițiilor, asigurarea condițiilor de realizarea locuințelor individuale, asigurarea cadrului legislativ necesar, ținând cont și de interesul față de zonă.

2.1. Evoluția zonei

Deși terenul este folosit în scopuri agricole, fiind amplasat în interiorul unor zone de locuit, în partea de vest, locuințe particulare cu parter, parter și etaj, parter și mansardă, iar în zona de est există locuințe colective cu parter și patru etaje, oferă condiții bune pentru amplasarea unor locuințe individuale. Fiind înconjurată de zone de locuit, cu legături ușoare cu zonele învecinate, cu posibilități de utilare imediată, acestea fac ca terenul să fie atractiv pentru amplasarea locuințelor propuse.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, în zona ansamblului de locuit Dâmbul Pietros. Zona este accesibilă din două direcții - din strada Mestecănișului (în partea vestică) și din strada Godeanu, dinspre zona de locuit cu blocuri de locuințe (dinspre est).

Se propune respectarea și asigurarea cadrului legal de implementare și promovare a investițiilor preconizate prin studiile și proiectele elaborate anterior și pentru promovarea intenției de a se putea construi pe terenul studiat în suprafața de 18.917,0 mp, adică 1,89 HA.

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 nr.813 din 21.05.2009 și a Hotărârii nr.180 din 30.04.2009, eliberate de Primăria municipiului Târgu-Mureș.

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

- respectarea dreptului de proprietate;
- stabilirea terenurilor necesare pentru dezvoltare;
- zonificarea funcțională a zonei studiate;
- integrarea noilor construcții și amenajări în cadrul natural și construit;
- asigurarea cu utilități;
- întocmirea Regulamentului Local de Urbanism.

2.3. Analiza geotehnică

2.3.1. Morfologia regiunii

Perimetrul din care face parte amplasamentul cercetat, este situat pe foaia Târgu-Mureș, zona colinară din cadrul versantului stâng al râului Mureș. Macromorfologia locală a zonei de amplasament prezintă un relief de pantă fără denivelări sau fragmentări majore având coborâre lină spre sectorul aval.

Geologia regiunii din care face parte perimetrul amplasamentului studiat, prezintă două litologii distincte ca vârstă și de natură, alcătuite din roci consolidate argiloase, argile marnoase compacte, cu intercalații nisipoase-grezoase sau nisipuri fine-medii de vârstă pannono-sarmațiană peste care se repauzează formațiuni mai tinere de vârstă cuaternară alcătuite din roci fine grosiere aluvionare, iar în baza versanților pe arii restrânse întâlnind roci deluviale, fine, slab consolidate din prafuri - mîlituri nisipoase. Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta, care este confirmat parțial prin forajul recent executat și se pot urmări detaliat la capitoul Condiții Geologice.

2.3.2. Condiții tehnice-geologice

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, s-a executat 2 buc. foraje geotehnice în

sistem uscat semimecanic, prin care până la adâncimea de forare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F.1

0,00 - 1,20 m	praf argilos cafenie
1,20 - 2,60 m	praf mâlos negru
2,60 - 3,50 m	pietriș, bolovăniș cu nisip cu matrice prăfoasă.

F.2

0,00 - 1,10 m	praf argilos cafenie
1,10 - 1,50 m	praf mâlos negru
1,50 - 3,00 m	pietriș, bolovăniș cu nisip cu matrice prăfoasă.

Principalele caracteristici fizici-geotehnici

În conformitate cu analizele de laborator din lucrările de specialitate executate în apropiere, au fost determinate următoarele caracteristici fizici mai importante pe categorii de strat:

→ **praf nisipos**

Termeni fizici granulometrici	Unit. de măsură	Valori minime, maxime și medii		
		minim	maxim	mediu
W (umiditate)	%	18,88	24,51	21,70
Ip (ind.plasticitate)	%	14,14	20,57	17,35
Ic (ind.consistență)	–	0,68	0,86	0,77
e (ind.porozitate)	–	0,52	0,72	0,62
γ (greut.volumetrică)	g/cm ³	2,03	2,13	4,16
argilă	%			
praf	%	52,0	78,0	65,0
nisip	%	22,0	48,0	35,0

→ **pietriș, bolovăniș cu nisip, în matrice prăfoasă**

Termeni fizici granulometrici	Unit. de măsură	Valori
W (umiditate)	%	9,60
Parte levigabilă	%	15,02
Praf	%	16,00
Nisip	%	15,00
Pietriș	%	43,00
Bolovăniș	%	26,00

Condiții hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări foarte slabe a apei subterane în partea superioară a stratificației, iar spre adâncime apare în aluvionarul fin-grosier (fragment de terase) în care apare la adâncimi peste 6 m de la cota terenului natural.

Condiții de stabilitate

Analizele de stabilitate, efectuate din apropiere sunt considerate semnificativ pentru terenul natural din zona de amplasament și calculate pe baza caracteristicilor pentru terenul natural din zonă de amplasament și calculate pe baza caracteristicilor mecanice (unghiul de frecare internă și coeziune) normate și a celor fizice (greutate volumică), care sunt specifice pentru acest tip de stratificație.

Aceste calcule au fost executate cu programul automat de calcul Geo-Slope, care consideră suprafața de cedare de formă oarecare, echilibrul factorilor stabilizatori și destabilizatori fiind studiate pe baza teoriei lui Janbu. În situația când stratificația terenului este relativ omogenă, aproape paralelă cu panta.

Aceste analize de verificare sunt efectuate în mai multe ipoteze de calcul prin care s-a admis prezența factorului destabilizator, apa subterană. Influența apei subterane asupra stabilității a fost studiată în două ipoteze: în mod excepțional, cu apa considerată la nivelul terenului natural, respectiv, cu apa subterană la un nivel suficient de coborât pentru a nu afecta în mod defavorabil stabilitatea versanților, conform căreia s-au obținut următoarele factori minimi de stabilitate caracteristice pentru această parte.

Factorii de stabilitate minimi ținuți în urma analizei de stabilitate

<i>Ipoteza de calcul/Profil</i>	<i>Profil/factor minim de stabilitate</i>
Pantă fără încărcare și fără prezența apei subterane	4,143
Panta încărcată cu construcție și fără apa subterană	1,501
Panta încărcată cu construcție și apa subterană la nivelul terenului natural	1,390

În gruparea fundamentală de acțiuni, rezultatele obținute indică o stabilitate în starea actuală a pantei, fără prezență apei subterane în foraje și versant fără încărcare unde $F_s^{\min}=4,143$). În condiții de încărcarea versantului cu construcții, se produce o scădere bruscă a factorului minim de stabilitate $F_s^{\min}=1,501$ (valoare limită) situație în care potențial în perioadă cu regim de precipitații nefavorabilă, panta este susceptibil la alunecare. Cu introducerea factorului destabilizator apa până la zi panta încărcată cu construcție, are scădere bruscă a factorului de stabilitate $F_s^{\min}=1,390$, ceea ce indică potențial declanșarea de alunecări locale în perioadele ploioase îndelungi. În calcule, din lipsă de informare în ceea ce privește încărcarea care vor proveni din construcția proiectată, s-a utilizat o încărcare medie de 200 t/m^2 .

Luând în considerare datele de teren recent obținute în urma investigațiilor recente, se pot aprecia următoarele aspecte generale privind condițiile de fundare locale:

- în cele două puncte de forare stratificația întâlnită are caracter uniform care începe după stratul de sol vegetal cu stratul de praf argilos cafenie - cafenie, caracterizat cu I_c (indice de consistență) 0,77, I_p (indice de plasticitate) 17,35% și e (indice de porozitate medie de 0,62, strat din categoria terenurilor medii de fundare, după care se continuă până la adâncimea de investigație stratul de pietriș cu nisip, strat din categoria terenurilor bune de fundare.
- din punct de vedere a modului de prezență a apei subterane în zona de amplasament, apa subterană nu apare în cele două foraje până la adâncimea de cercetare motivând prevederea de epuizmente și drenaje a apei subterane, în timpul săpăturilor pentru fundații;
- construcțiile propuse în zona de amplasament conform HG 766/1997, anexa 2, se încadrează în categoria de importanță redusă;
- ceea ce privește vecinătățile, după modul de realizare a excavațiilor, a epuizmentelor (dacă este cazul) și a lucrărilor de infrastructură aferente clădirii, care ar putea afecta construcțiile și rețelele subterane aflate în vecinătate, zona de amplasament se caracterizează cu risc moderat ale unor degradări ale construcțiilor și a rețelelor învecinate.

Conform factorilor de mai sus enumerate, zona amplasamentului se caracterizează cu un risc geotehnic moderat, încadrându-se în Categoria Geotehnică nr.1.

În contextul datelor de mai sus în zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,80/0,90 m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 în următoarele condiții:

- pentru fundații de mică adâncime până la 2,0 m - se pot funda pe stratul de praf nisipos, cafeniu galben, cu presiuni admisibile de calcul $P_{adm} = 225$ kPa;
- pentru fundații de adâncime peste 2,0 m - se pot funda în condiții similare de calcul pe aceeași stratificație de praf nisipos până unde apare, iar la adâncimi mai mari pe stratul de pietriș, bolovăniș, cu nisip în matrice prăfoasă, pe care se pot funda cu presiunea admisibilă de calcul $P_{adm} = 350$ kPa;

Valorile presiunilor convenționale date pe categorie de strat, se referă la fundații a cărui lățime $B = 1,00$ și adâncimea de fundare este $D = 2,00$ m de la cota terenului amenajat. Pentru lățimi 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:

$$P_{adm} = P_{adm} + C_b + C_d \quad \text{în kPa.}$$

P_{adm} = pres.conv. inițială de cat. de strat, în kPa.

C_b = corecția de lățime în kPa

C_d = corecția de adâncime în kPa

În calculele de rezistență se vor ține seama de grupa seismică a regiunii, care este grupa E, având indici seismici de calcul: $K_s = 0,12$ și $T_c = 0,7$.

În ceea ce privește stabilitatea locală conform calculelor de stabilitate coeficientul de stabilitate în varianta de încărcare conform tabel 1 și fără prezența apei subterane indică o stabilitate la limită a zonei de pantă și în situație încărcată, iar în caz de condiții nefavorabile (apă la suprafață) potențial se pot produce alunecări. În acest context se recomandă construcție maxim P+mansardă, cu fundații capabile pentru preluarea unor mici mișcări lente în perioadele nefavorabile la capitol de regim de precipitații.

În cazul subsol tehnic, preventiv în timpul perioadelor ploioase se asigură hidroizolații corespunzătoare atât pentru pereți subsol cât și pardoseală datorită apariției posibile umidități în urma capilarismului local.

Deasemenea în timpul săpăturilor la fundații se va asigura rețele de colectoare pentru preluarea apelor pluviale.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în partea sud-vestică a localității Târgu-Mureș, în zona denumită Dâmbul Pietros, la altitudinea de 315,00-330,00 m. Potrivit așezării geografice și condițiilor naturale, terenul se încadrează într-o climă temperat-continentală. Prezintă temperaturi medii anuale între 8°C și 9°C. Cantitatea anuală de precipitații variază între 550 și 800 mm. Teritoriul nu este afectat de inundații și alunecări de teren. Vânturile dominante sunt cele de vest și nord-vest, cu intensitate și frecvență mijlocie. Pentru stabilirea naturii terenului de fundare au fost executate două foraje geotehnice. La suprafață se află un strat vegetal sub care un praf argilos cafenie până la -1,20 m. Sub aceasta se găsește, până la cota -2,60 m un praf mâlos negru, iar până la adâncime de -3,50 m avem pietriș, bolovăniș cu nisip. În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează prin acumulări foarte slabe a apei subterane în partea superioară a stratificației, iar spre adâncime apare în aluvionarul fin-grosier la adâncimi peste 6,0 m de la cota terenului natural.

2.5. Circulația

Zona studiată se află în intravilanul existent al localității. Circulația se desfășoară pe o străzile existente, adiacente zonei studiate. Ele fac parte din trama de circulație secundară. Partea vestică a zonei, unde există și în prezent locuințe particulare este accesibilă din strada Mestecănișului, iar partea estică, capătul grădinilor loturilor existente, dinspre strada Godeanu.

2.6. Ocuparea terenurilor, principalele disfuncționalități

Terenul studiat, amplasat la intersecția străzii Mestecănișului cu calea Sighișoarei, are două funcțiuni în prezent. Zona de locuit formată din șirul de case (gospodării) existente, la marginea străzii Mestecănișului, și grădinile

din spatele caselor, fiind folosite ca teren agricol, libere de construcții, ele fiind în proprietate privată. Terenul cu expunere sud-vestică, oferă condiții bune de amplasare pentru locuințe individuale. Strada Godeanu, existentă, poate asigura legătura rutieră dinspre est, din zona locuințelor colective.

Construcțiile de locuințe existente sunt clădiri amplasate pe loturi particulare în sistem izolat și cuplat, cu regimul de înălțime P și P+E+M. Casele sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare existentă în zonă - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

Disfuncționalități

Din analiza situației existente rezultă următoarele disfuncționalități:

- terenul studiat are o pantă destul de accentuată, care impune realizarea unor construcții, cu mai multe nivele, care se vor înscrie pe configurația terenului;
- circulații - acces neamenajat, fără dotări, fără trotuare;
- lipsă echipamentele edilitare - apă și canalizare, gaze naturale, alimentare cu energie electrică.

Se constată următoarele disfuncționalități, redate în tabelul de mai jos, și pe planșa A03 - situația existentă:

<i>Domenii</i>	<i>Disfuncționalități</i>	<i>Priorități</i>
Circulație	<ul style="list-style-type: none"> • acces neamenajat 	<ul style="list-style-type: none"> • amenajare acces, locuri de parcare și trotuare
Fond construit existent	<ul style="list-style-type: none"> • confort mediu și redus 	<ul style="list-style-type: none"> • modernizări și echipare edilitară
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> • lipsă echipament edilitar <ul style="list-style-type: none"> • apă • canalizare • curent electric • gaz 	<ul style="list-style-type: none"> • asigurarea cu apă potabilă din rețeaua existentă orășenească • racordare la canalizarea existentă orășenească • racordare la rețeaua electrică existentă orășenească • racordare la rețeaua de gaze naturale existentă orășenească

2.7. Echiparea edilitară

Amplasamentul studiat este parțial construit și parțial teren agricol, liber, fără construcții, folosit în scopuri agricole. Construcțiile existente, amplasate pe strada Mestecănișului sunt dotate cu lucrările tehnico-edilitare existente din zonă - alimentare cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică și de gaze, telefonie. Zona locuințelor colective, a blocurilor de locuințe din strada Godeanu, de asemenea au toate utilitățile asigurate, necesare funcționării locuințelor existente. Grădinile existente între cele două zone susamintite, pot fi racordate la rețelele existente.

2.8. Probleme de mediu

- relația cadru natural - cadru construit: terenul este arabil, liber de construcții;
- existența riscurilor naturale și antropice: nu este pericol de inundație sau de alunecare de teren (vezi studiul geotehnic);
- 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.

2.9. Opțiuni ale populației

Terenul aflat între cele două zone de locuit (grădinile caselor particulare) au un potențial ridicat, având și posibilitatea de a fi echipat cu dotări edilitare.

Proprietarul terenului dorește 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. Prin aceasta se va schimba funcțiunea terenului (UTR V7) din teren plantații forestiere de protecție a versanților în teren cu locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă - UTR LV1. Amplasarea locuințelor propuse va atrage după sine echiparea zonei cu lucrări tehnico-edilitare, prelungirea rețelelor tehnico-edilitare existente. Se va realiza o zonă de construcții de locuințe,

care vor avea un aspect arhitectural urbanistic ordonat, care respectă modul de ocupare tradițional al loturilor, forma și materialele tradiționale existente în această localitate.

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. Ridicarea a fost executată din 4 stații.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată condițiile de fundare. Conform acestuia zona amplasamentului se caracterizează cu un risc geotehnic redus, încadrându-se în Categoria Geotehnică nr.1. În zona amplasamentului se poate funda, cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,80-0,90 m), conform STAS 3300/2-85, în următoarele condiții:

– pentru fundații de mică adâncime până la 2,0 m - se pot funda pe stratul de praf nisipos, cafeniu galben, cu presiuni admisibile de calcul $P_{adm} = 225$ kPa;

– pentru fundații de adâncime peste 2,0 m - se pot funda în condiții similare de calcul pe aceeași stratificație de praf nisipos până unde apare, iar la adâncimi mai mari pe stratul de pietriș, bolovăniș, cu nisip în matrice prăfoasă cu presiunea admisibilă de calcul $P_{adm} = 350$ kPa.

Valorile presiunilor convenționale date pe categorie de strat, se referă la fundații a cărui lățime $B = 1,00$ și adâncimea de fundare este $D = 2,00$ m de la cota terenului amenajat. Pentru lățimi 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:

$$P_{adm} = P_{adm} + C_b + C_d \quad \text{în kPa.}$$

P_{adm} = pres.conv. inițială de cat. de strat, în kPa.

C_b = corecția de lățime în kPa

C_d = corecția de adâncime în kPa

În calculele de rezistență se vor ține seama de grupa seismică a regiunii, care este grupa E, având indici seismici de calcul: $K_s=0,12$ și $T_c=0,7$.

În ceea ce privește stabilitatea locală conform calculelor de stabilitate coeficientul de stabilitate în varianta de încărcare conform tabel 1 și fără prezența apei subterane indică o stabilitate la limită a zonei de pantă și în situație încărcată, iar în caz de condiții nefavorabile (apă la suprafață) potențial se pot produce alunecări. În acest context se recomandă construcție maxim P+mansardă, cu fundații capabile pentru preluarea unor mici mișcări lente în perioadele nefavorabile la capitol de regim de precipitații.

În cazul subsol tehnic, preventiv în timpul perioadelor ploioase se asigură hidroizolații corespunzătoare atât pentru pereți subsol cât și pardoseală datorită apariției posibile umidități în urma capilarismului local.

Deasemenea în timpul săpăturilor la fundații se va asigura rețele de colectoare pentru preluarea apelor pluviale.

3.2. Prevederi ale PUG

Terenul studiat se găsește în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, conform PUG elaborat de SC AHITEXT INTELSFOT SRL București din 1998. Conform regulamentului local de urbanism, zona studiată se află în două zone funcționale:

1. locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă - UTR LV1;
2. zona grădinilor, spații verzi - UTR V7 - zona spațiilor plantate - plantații forestiere de protecție a versanților.

Terenul are un potențial economic ridicat, fiind accesibil din strada Godeanu. Zona are o pantă destul de accentuată, dar poate fi amenajată dinspre zona blocurilor de locuit, cu posibilități de racordare la rețelele de alimentare cu apă și canalizare, la cea de alimentare cu energie electrică și de gaze naturale.

Pentru a schimba funcțiunea terenului (UTR V7) din teren plantații forestiere de protecție a versanților în teren cu locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă (UTR LV1), se întocmește prezenta documentație în faza PUZ, iar prin aceasta se va schimba statutul juridic al terenului, cât și funcțiunea actuală