

Beneficiari:
TĂMĂȘOI IOAN ȘI SOȚIA
BRĂTEAN MIHAELA DANA căsătorită cu
KISS OLIVER

Plan Urbanistic de Detaliu
STUDIU DE AMPLASAMENT
STABILIRE REGLEMENTĂRI ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT
CU 2 UNITĂȚI LOCATIVE ȘI 2 GARAJE
Tg. Mureș, str. Viile Dealul Mic f.n.

Proiect nr. 869.0/2013 – 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
- 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)
- 4.5. Asigurarea utilităților
- 4.6. Bilanț teritorial

5. CONCLUZII

B. PIESE DESENATE:

S0 ⇒ Încadrare în zonă	sc.1 : 5000
S1 ⇒ Încadrare în PUD aprobat	sc.1 : 1000
S2 ⇒ Situația existentă	sc.1 : 500
S3 ⇒ Reglementări urbanistice	sc.1 : 500
S4 ⇒ Regim juridic	sc.1 : 500
S5 ⇒ Reglementări edilitare	sc.1 : 500
S6 ⇒ Sistematizare verticală – secțiune prin teren	sc.1 : 200
S7 ⇒ Plan de situație vizat de OCPI	sc.1 : 500

C. ANEXE

- Extras de Carte Funciară
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Studiu geotehnic

Avize:

- SC AQUASERV SRL
- SC ELECTRICE SRL
- E-ON GAZ
- ROMTELECOM
- SALUBRITATE
- DEPOMURES SA
- SNGN ROMGAZ
- Securitatea la incendiu
- Sănătatea populației
- Aviz A.D.P.
- Acord vecini
- Declarație beneficiari
- Dovada RUR
- Poze cu panouri de informare
- Poze cu zona studiată
- Orto-foto a zonei

Întocmit
arh. Keresztes Géza

PAGINĂ DE TITLU

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STUDIU DE AMPLASAMENT
STABILIRE REGLEMENTĂRI ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT
CU 2 UNITĂȚI LOCATIVE ȘI 2 GARAJE

Amplasament : Tg. Mureș, str. Viile Dealul Mic, f.n.

Beneficiari : TĂMĂȘOI IOAN ȘI SOȚIA
Tg. Mureș, str. Ilie Munteanu nr.7
BRĂTEAN MIHAELA DANA căsătorită cu
KISS OLIVER
Săcele, str. Nouă nr.10, jud. Brașov

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

Faza : PUD

Data : Trim IV – 2013

LISTĂ DE SEMNĂTURI

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

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	STUDIU DE AMPLASAMENT STABILIRE REGLEMENTĂRI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT CU 2 UNITĂȚI LOCATIVE ȘI 2 GARAJE Tg. Mureș, str. Viile Dealul Mic, f.n.
Beneficiari :	TĂMĂȘOI IOAN ȘI SOȚIA Tg. Mureș, str. Ilie Munteanu nr.7 BRĂTEAN MIHAELA DANA căsătorită cu KISS OLIVER Săcele, str. Nouă nr.10, jud. Brașov
Proiectant :	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza :	PUD
Data :	Trim IV – 2013

1.2. Obiectul lucrării

Proprietarii terenului intravilan în suprafață de 711,0 mp, situat în str. Viile Dealul Mic f.n. doresc construirea unui case de locuit în regim S+P+M cu două apartamente cu confort maxim + 2 garaje amplasate izolat.

Parcela inițială – proprietate privată – a fost studiată într-o documentație urbanistică în anul 2008, cu regulament RLU aferent, aprobat prin HCL 100/2008 de Primăria Tg. Mureș, după care a fost dezmembrată cu suprafața actuală.

În condițiile RLU aferent PUG aprobat corelat cu prevederile cuprinse în PUD 100/2008 se admite următorul regim de construire:

- clădirile cu regim de înălțime de maxim D+P+M se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 m;
- se admit și înălțimi de maxim D+P cu acoperiș de tip șarpantă înaltă;
- clădirile se vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 1/2 din înălțimea la cornișe măsurat în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- retragere față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu 1/2 din înălțimea la cornișe măsurat în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m;
- parcela va avea asigurat un acces carosabil de minim 3,0 m lățime dintr-o circulație publică;
- 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 lămn, iar spre limitele separative vor putea fi opace;
- **POT max = 40%**
- **CUT max = 0,8**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1546/24.09.2013. Primăria Municipiului Tg. Mureș și-a exprimat acordul în principiu pentru amplasarea unei case de locuit în regim S+P+M cu două unități locative în baza unei documentații urbanistice în faza PUD, prin care să se studieze:

- Aliniamentul obligatoriu.
- Accesul carosabil și pietonal.
- Dotarea cu utilități.

- Inplantarea casei de locuit și a garajelor în incinta studiată – față de vecinătăți.
- Condiții geotehnice existente.
- POT și CUT realizate prin propuneri.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul studiat se află în str. Viile Dealul Mic pe latura de nord a străzii cu o deschidere de 23,0 m la stradă. Are un relief în pantă ușoară cu expunere sudică, având o adâncime de 30,91 m cu următoarele vecinătăți directe:

- **NORD** – alee privată propusă în PUD aprobat (proprietar: Padar Anton)
- **SUD** – str. locală asfaltată dotată cu utilități – **STR. VIILE DEALUL MIC**
- **EST** – teren liber neconstruit (proprietar: Dee Laszlo)
- **VEST** – alee privată propusă în PUD aprobat (proprietar: Padar Anton)

Se remarcă accesibilitatea ușoară din stada principală a zonei dotat cu toate utilitățile.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată a fost reglementată prin Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr.100/2008, prin care s-a aprobat următoarea reglementare conform RLU aferent documentației urbanistice aprobate prin HCL 100/2008:

Încadrarea zonei studiate în LV1 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE REDUSĂ.

Prescripțiile din regulament pentru LV1 (cu următoarele reglementări propuse):

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV 1 – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE

LV – se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV 1 - locuințelor individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab 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 în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m

- înălțimea maximă recomandată este P+1

- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 40%

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

- se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent

LV - 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

LV – 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

- depozități 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

LV 1 - Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii (228,4 mp) și de limitarea mineralizării și acoperării cu construcții a parcelei la maxim 40% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 88,4 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată)

- Parcela are suprafața minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,0 m

- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea

ARTICOLUL 5. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 m

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

LV - 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

LV - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 2,0 m – având vecinătate posterioară aleea privată

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

LV – 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

LV – 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

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

ARTICOLUL 10. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV 1 – înălțimea maximă admisibilă la cornișe 10,0 m (P+1) – pentru casă de locuit

LV – înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 7,0 m cu centrul pe linia cornișii, înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardurilor laterale – 2,50 m – cu acordul vecinilor

ARTICOLUL 11. – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV – 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

LV – 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

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și 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

LV – 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)

LV 1 – POT maxim = 40%

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

LV 1 – pentru înălțimi P CUT maxim = 0,3

- pentru înălțimi S+P+M CUT maxim = 0,8

ARTICOLUL 17. – H MAXIM ADMIS

H maxim admis = 7,0 m

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

S-a întocmit STUDIUL GEOTEHNIC pentru parcela studiată.

Condițiile geotehnice de fundare aferente amplasamentului studiat, sunt următoarele:

✓ Terenul prezintă o pantă mică de 8-10%, deci în vederea asigurării stabilității sunt necesare lucrări de săpătură generală pentru a forma o treaptă orizontală. În urma săpăturii va lua naștere în spatele clădirii un abrupt, care impune formarea unui taluz cu unghi cât mai mic în vederea asigurării stabilității.

✓ Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizice, conform cărora capacitatea lor portantă se poate estima prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300 – 2/85.

✓ În urma observațiilor făcute cu ocazia forării s-a constatat că primul strat de fundare este cel situat la baza solului, format din argilă prăfoasă brun-gălbuie, în stare plastic vâstoasă, cu pietriș mărunț (str. 2). Pe acest strat se poate funda începând de la cota maximă de îngheț (-1,0 m), aplicând la calculul terenului

presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 250$ kPa. Aceeași presiune se va aplica și la stratul subiacent.

✓ Ca tip de fundare se recomandă fundația continuă cu o centură de rigidizare din beton armat la partea inferioară.

✓ Nivelul ridicat al apei freatice (suprafreatice) impune executarea unui sistem de drenaj exterior la fundație.

✓ Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, $A_g = 0,12$ g, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, cu perioadă de control (colț) $T_c = 0,7s$ (cod de proiectare seismică, indicativ P100 – 1/2006).

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul studiat este un teren liber de orice construcție, cu acces din strada Viile Dealul Mic. Are o deschidere de 23,0 m la stradă și un relief în pantă ușoară pe adâncimea de peste 30,0 m, cu condiții geotehnice corespunzătoare pentru construirea casei de locuit cu 2 unități de locuire în regim S+P+M și a garajelor amplasate conform planului cu propuneri urbanistice (S3).

3.1. Căile de comunicație

Parcela studiată este deservită de strada Viile Dealul Mic, care recent a fost modernizată cu o lățime de 9,0 m și dotată cu canalizare unitară, având deja anterior rețele electrice, gaze de distribuție și rețea de apă potabilă.

3.2. Suprafața ocupată, limitele și vecinătăți

Suprafața parcelei studiate însumează 711,0 mp, având lățimea la front 23,0 m și o adâncime de peste 30 m.

Vecinătăți directe ale proprietății studiate:

- NORD – alee privată propusă în PUD aprobat (proprietar: Padar Anton)
- SUD – str. locală asfaltată dotată cu utilități – STR. VIILE DEALUL MIC
- EST – teren liber neconstruit (proprietar: Dee Laszlo)

- VEST – alee privată propusă în PUD aprobat (proprietar: Padar Anton)

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Este un teren arabil intravilan – fără orice construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona cu amplasamentul studiat este în plină transformare. Categorișirea din RLU aferent PUG – se referă la caracterul general al zonei dezvoltate ca un cartier marginal al municipiului cu caracter semirural din lipsa utilităților și contactul direct cu terenurile cultivate agricole adiacente municipiului.

Apariția vilelor și a cabanelor în zona pantelor mai accentuate a atras atenția la posibilitatea de a transforma partea constructibilă cu pante stabile și construibile – într-un cartier cu case de locuit unifamiliale în regim mic și mediu – dotat cu toate utilitățile posibile.

Ultimele case autorizate în baza proiectelor urbanistice autorizate s-au construit pe parcele de 300 → 800 mp – în regim D+P+M ori S+P+M – cu P.O.T. maxim de 40 – 45 % - cu arhitectură modernă, finisaj adecvat și cu toate utilitățile. Această zonă se află la cca 100 m de zona studiată în actualului PUD.

Prin propunerile aferente acestui proiect se dorește continuarea acestui principiu printr-o casă de locuit cu 2 unități de locuire, în regim S+P+M – dotate conform normelor europene pentru realizarea unui confort maxim de locuire – într-un mediu liniștitor și plăcut cu peisaj pitoresc.

3.5. Regimul juridic

Proprietatea studiată este domeniu privat, aflat în proprietatea persoanelor fizice – identificat în CF nr.133449 Tg. Mureș, cu nr. Cad 133449 – teren arabil intravilan, având o suprafață de 711,0 mp, reprezentând proprietatea privată a lui TĂMĂȘOI IOAN cu TĂMĂȘOI MONICA (bun comun) în cote de 1/2 parte și a lui BRĂTEAN MIHAELA DANA căsătorită cu KISS OLIVER (bun comun) în câte de 1/2 parte.

3.6. Studiul geotehnic

privind stratificația terenului și condițiile de fundare pe amplasamentul obiectivului „Casă de locuit, regim de înălțime S+P+M” din Mun. Tg. Mureș, str. Viile Dealul Mic f.n., beneficiari Tămășoi Ioan și Brătean Mihaela Dana.

Date generale

Amplasamentul este situat în intravilanul Mun. Tg. Mureș, pe un teren în pantă 8 – 10%, cu suprafață uniformă, care din punct de vedere geomorfologic face parte din partea inferioară al versantului drept al văii torențiale care străbate cartierul.

Terenul de fundare a luat naștere în urma proceselor coluviale, adică eroziune și depunerea sedimentelor de pe partea superioară a versantului. Aceste depozite sunt formate din roci sedimentare detritice de categoria prafurilor argiloase și argile prăfoase, pe seama cărora a luat naștere și solul vegetal.

Stratificația terenului de fundare a fost urmărită cu ajutorul unui foraj, executat cu foreză manuală, poziționat în mijlocul perimetrului propus pentru construcție.

Observațiile făcute cu ocazia forării referitor la caracteristicile fizice ale pământurilor sunt redată pe fișa forajului, anexată referatului.

Condiții hidrogeologice

Partea inferioară a versantului văii torențiale se caracterizează prin prezența pânzei freatică la cote diferite, în funcție de poziție. La partea inferioară nivelul freatic este mai ridicat, dar cu cât se urcă pe versant, cota apei apare la adâncimi mai mari. Nivelul apei freatică a fost determinat în fântâna recent săpată la casa vecină, în care cota apei a fost la -2,0 m la data forării. La casele apropiate care sunt așezate la părțile mai ridicate ale pantei, apa freatică se găsește la -8 – -10 m.

În fâșia bazală, unde se află și amplasamentul, este caracteristic prezența apei suprafreatice, care se formează în partea superioară a terenului, mai ales în

timpul primăverii. Au un caracter sezonier, însă pot afecta spațiile de subsol fără măsuri adecvate de hidroizolații și drenaj.

Stratificatia terenului

În urma forajului s-a putut identifica următoarea stratificație a terenului de fundare (vezi fișa forajului):

1. La suprafață solul vegetal are o grosime de 0,3 m.
2. La baza solului apare un strat de argilă prăfoasă, de culoare brun-gălbuie, în stare plastic consistentă-vâstoasă de 1,2 m, cu pietriș mărunț.
3. Urmează un strat de praf argilos, de culoare galbenă, în stare plastic consistentă, cu precipitate de CaCO_3 de 1,0 m grosime.
4. Partea inferioară a terenului de fundare este alcătuită dintr-un depozit de praf argilos-nisipos, galben, în stare plastic consistentă – moale.

Condiții de fundare

Terenul prezintă o pantă mică de 8-10%, deci în vederea asigurării stabilității sunt necesare lucrări de săpătură generală pentru a forma o treaptă orizontală. În urma săpăturii va lua naștere în spatele clădirii un abrupt, care impune formarea unui taluz cu unghi cât mai mic în vederea asigurării stabilității.

Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizice, conform cărora capacitatea lor portantă se poate estima prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300 – 2/85.

În urma observațiilor făcute cu ocazia forării s-a constatat că primul strat de fundare este cel situat la baza solului, format din argilă prăfoasă brun-gălbuie, în stare plastic vâstoasă, cu pietriș mărunț (str. 2). Pe acest strat se poate funda începând de la cota maximă de îngheț (-1,0 m), aplicând la calculul terenului presiunea convențională de calcul de bază $P_{\text{conv}} = 250 \text{ kPa}$. Aceeași presiune se va aplica și la stratul subiacent.

Ca tip de fundare se recomandă fundația continuă cu o centură de rigidizare din beton armat la partea inferioară.

Nivelul ridicat al apei freatice (suprafreatice) impune executarea unui sistem de drenaj exterior la fundație.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, $A_g = 0,12$ g, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, cu perioadă de control (colț) $T_c = 0,7$ s (cod de proiectare seismică, indicativ P100 – 1/2006).

3.7. Echiparea tehnico – edilitară

Incinta studiată este lipsită de echipamente edilitare, dar ele se află în fața terenului studiat și se pot racorda la parcelă – în baza proiectelor autorizate – întocmite după avizarea prezentului P.U.D.

Astfel casa propusă va fi asigurată cu apă potabilă din rețea, canalizare prin racord la rețeaua stradală existentă, iluminat electric și gaz metan (pentru bucătărie și încălzire) prin branșament la rețeaua existentă în strada Viile Dealul Mic.

4. REGELEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Amplasamentul studiat este un teren liber înconjurat de zonă de locuit și de rezerve pentru construire case, realizate în baza PUD aprobat cu HCL 100/2008.

Conform Certificatului de Urbanism nr.1546/24.09.2013. și a avizului CTUAT nr. 8/130/08/11/2013 Primăria Tg. Mureș și-a dat acordul în principiu pentru construire casă de locuit în regim S+P+M cu 2 unități de locuire, solicitând reglementarea printr-un proiect urbanistic în faza PUD – studiu de amplasament.

4.2. Principii de compoziție, integrarea noilor construcții

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

4.3. Circulații carosabile și pietonale

Strada Viile Dealul Mic existentă în fața parcelei studiate pe toată lungimea de 23,0 m are un profil cu carosabil recent asfaltat (2009), fără șanțuri și trotuare dalate. Este dotat cu utilitățile existente în municipiu.

Conform PUD aprobat, există o alee privată neamenajată de 6,0 m lățime, propusă cu sens unic, care este vecinătatea directă a parcelei studiate pe latura stângă și pe latura posterioară a acestuia.

Modernizarea aleii private va fi realizată deodată cu construirea primelor case în spatele celor de lângă strada Viile Dealul Mic și nu va avea nici o influență asupra proprietății studiate în PUD actual.

Realizarea, modernizarea și dotarea cu utilități va fi în sarcina proprietarului aleii la momentul respectiv.

4.4. Regimul de construire (alinierea, înălțimea, funcționalitatea, amplasarea și confortul construcțiilor)

Se propun 3 construcții noi A, B, C – conform planșei S3.

Aliniamente propuse conform planului anexat, având clădirile notate cu A – B – C:

A. Casa de locuit:

- SUD – retragere de 16,36 m față de limita de proprietate spre str. Viile Dealul Mic;
- NORD – minim 2,0 m de la limita de proprietate posterioară spre aleea privată;
- EST – minim 3,0 m de la limita laterală stânga a parcelei;
- VEST – minim 3,0 m de la limita laterală dreapta a parcelei;

B. Garaj:

- SUD – se propune pe limita de proprietate spre str. Viile Dealul Mic;
- NORD – 23,91 m de la limita de proprietate posterioară spre aleea privată;

- EST – se propune **pe limita de proprietate stânga a parcelei studiate**;
- VEST – 19,0 m de la limita de proprietate dreapta, 15,0 m de la garaj C;

C. Garaj:

- SUD – se propune pe limita de proprietate spre str. Viile Dealul Mic;
- NORD – 23,91 m de la limita de proprietate posterioară spre aleea privată;
- EST – 19,0 m de la limita de proprietate stânga, 15,0 m de la garaj B;
- VEST – se propune **pe limita de proprietate dreapta a parcelei studiate**.

Regimul de înălțime: se propune menținerea indicilor propuse prin PUD aprobat, adică 7,0 m.

Clădirile propuse pe parcelă au următoarele caracteristici:

A. CASA DE LOCUIT PROPUȘĂ

- **Funcționalitatea:**

Clădirea propusă va cuprinde 2 apartamente identice cu accese separate din curte, fiecare având subsol, parter și mansardă, compusă din următoarele funcțiuni:

- **la subsol** se va amenaja o pivniță de mici dimensiuni cu acces din exterior.
- **parter:** hol cu casa scării, o baie, cameră de zi cu sufragerie, bucătărie cu centrala termică, cameră. La nivelul parterului, în fața accesului principal, se va amenaja o verandă, iar în zona de spate o terasă neacoperită;

- **mansarda:** 2 dormitoare, hol cu casa scării, o baie, o garderobă și un debara. La mansardă, dormitorul dinspre direcția străzii va avea un balcon.
- **Structura propusă pentru casă:** clădirea va fi realizată pe structură tip zidărie portantă construită din cărămidă termoeficientă cu ranforsari din sâmburi de beton armat.

Fundațiile vor fi fundații continue sau izolate din beton simplu. Planșeul peste subsol și parter va fi realizat din beton.

Acoperișul va fi de tip șarpantă cu învelitoare din țigle ceramice.

Compartimentările interioare se vor realiza prin pereți de compartimentare din zidărie de cărămidă de 25 sau 12,5 cm.

- **Finisaje propuse pentru casă:** tâmplăriile vor fi din lemn stratificat sau PVC cu geamuri termoizolante și MDF pentru ușile interioare.

Finisajele interioare vor cuprinde: pardoseli din gresie, parchet sau piatră naturală, tencuieli zugrăvite pentru pereți și tavane, placaje parțiale din faianță aplicate pe perete pentru spațiile umede.

Finisaje exterioare: tencuieli decorative, placaje din piatră naturală.

Clădirile **B** și **C** – cele două garaje propuse se prevăd cu acelaș structură și arhitectură.

B. GARAJ amplasat în colțul stâng al parcelei pe limitele de proprietate – parter –

- **Structură:** fundații de beton simplu, zidărie de cărămidă, șarpantă cu scurgere spre propria incintă.
- **Finisaje:** se propune finisaj cu tencuială nobilă și placaje identice cu cele folosite la casa de locuit.
- Gardul transparent cu soclu opac – conform RLU aferent zonei, va fi în continuarea garajului pe restul laturii stângă a parcelei. Gardul va avea partea

superioară și porțile armonizate cu ușile de garaj. Ușile de garaj în stare deschisă nu trebuie să blocheze circulația pietonală de pe trotuar.

C. GARAJ amplasat în colțul drept al parcelei pe limitele de proprietate – parter –

- **Structură:** fundații de beton simplu, zidărie de cărămidă, șarpantă cu scurgere spre propria incintă.
- **Finisaje:** se propune finisaj cu tencuială nobilă și placaje identice cu cele folosite la casa de locuit.
- Gardul transparent cu soclu opac – conform RLU aferent zonei, va fi în continuarea garajului pe restul laturii dreapta a parcelei. Gardul va avea partea superioară și porțile armonizate cu ușile de garaj. Ușile de garaj în stare deschisă nu trebuie să blocheze circulația pietonală de pe trotuar.

4.4.1. Împrejmuiri propuse

Împrejmuirea terenului s-a aprobat în principiu prin Certificatul de Urbanism nr.1546/24.09.2013. în forma propusă prin PUD inițial aprobat, și anume:

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, iar spre limitele separative (laterale) vor putea fi opace (zidul exterior al garajelor amplasate pe colțurile parcelei nu vor fi dublate cu împrejmuiri, ci vor înlocui gardul pe porțiunile respective).

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 bucatărie 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 studiată:

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil intravilan	711,0	100,0	—	—
Construcții propuse	—	—	252,0	35,4
Platforme pavate	—	—	76,0	10,7
Curte + Grădină	—	—	383,0	53,9
TOTAL	711,0	100,0	711,0	100,0

4.6.1. Indici maximi admise și realizate pe parcela studiată

- **Indici maxim admiși** – se propun cele identice cu RLU aferent PUD aprobat:

POT maxim admis - 40%

CUT maxim admis - 0,8

H maxim admis: 7,0 m

- **Indici realizați:** ($S_{\text{teren}} = 711,00 \text{ mp}$)

Ac propus = 252,0 mp; **Ad** propus = 396,0 mp

POT realizat - 35,4%; **CUT** realizat - 0,55

Notă: Ac și Ad propus cuprind casa de locuit (A) și cele două garaje (B+C) – deci suma celor trei construcții propuse.

5. CONCLUZII

Parcela studiată se află într-o zonă reglementată – aflată în construire lângă str. Viile Dealul Mic.

Față de reglementările aprobate se dorește modificarea aliniamentului și a distanțelor față de limitele laterale și posterioară a parcelei, și anume:

A. Casa de locuit S+P+M:

- retragere de la împrejmuirea spre stradă cu peste 16,0 m a casei de locuit (minim 4,0 m – conf. PUD aprobat);
- retragere de la împrejmuirea posterioară cu 2,0 m (cu derogare de la PUD aprobat);
- retragere de la limitele laterale cu 3,20 m - conform PUD aprobat (3,0m)

B. și C. Garaje P:

Se propun 2 garaje identice ca mărime, structură și arhitectură – în cele 2 colțuri (stânga și dreapta) a parcelei, amplasate pe limitele de proprietate – cu acces direct din stradă. Pe lungimea zidurilor exterioare laterale spre vecinătăți acestea vor înlocui gardurile – care se vor continua mai departe pe toată lungimea laturilor stânga și dreapta. Ușile de garaj și arhitectura și finisajul garajului spre stradă se vor propune din materiale armonizate și cu finisaje armonizate cu cele ale construcțiilor propuse.

Indicele realizate se încadrează în cele aprobate în documentația de urbanism aprobat pentru întreaga zonă, adică:

POT maxim admis: 40%

CUT maxim admis: 0,80

H maxim: 7,0 m

Prin propunerile făcute se va realiza o mobilare care va asigura intimitate, însorire și panoramă frumoasă pentru proprietarii imobilului.

Baza legală folosită la P.U.D.

- PUG Târgu Mureș – 2000 – proiect SC ARHITEXT INTELISOFT SRL
- PUD aprobat prin HCL 100/2008 de Primăria Tg. Mureș
- 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
- 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 inidcativ ; 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 Ministrul 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