

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**STABILIRE REGLEMENTĂRI ÎN VEDEREA**  
**CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT CU**  
**GARAJ, ÎMPREJMUIRE CU PORȚI DE**  
**ACCES**

Strada Cotitura de Jos, nr.fn, mun. Tîrgu Mureș,  
județul Mureș

Beneficiar:

**Socaciu Marius-Cosmin**  
Bld. Pandurilor nr.28, ap. 15., mun. Tîrgu Mureș,  
jud. Mureș

Proiectant:

**S.C. PROIECT S.R.L.**  
strada Tineretului nr.2, mun. Târgu Mureș

Data elaborării:

2013.08.05

#### 1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu este documentația prin care se stabilește utilizarea rațională a terenurilor în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal, explicând și detaliând conținutul acestor documentații, sub forma de prescripții și recomandări, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism, în vederea urmăririi și aplicării lor.

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este elaborarea soluției urbanistice pentru: **CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT CU GARAJ, ÎMPREJMUIRE CU PORȚI DE ACCES**, cu regim de înălțime **Parter + Etaj**.

Astfel noua clădire se va compune din următoarele funcțiuni:

**Parter:** cameră de zi și sufragerie, bucătărie, cămară, centrală termică, casa scării, hol, antreu, baie și o cameră multifuncțională (birou, cameră de oaspeți).

**Tot la parter se va construi un garaj pentru două automobile în regim de înălțime parter.**

**Etaj:** Trei dormitoare, două băi, dressing-uri, holuri, și două grupuri sanitare, balcoane.

Lucrarea întocmită conform cadrului conținut, elaborat de către MLPAT indicativ GM 009 – 2000, în fază de plan urbanistic de detaliu, are ca scop obținerea aprobării de la Consiliul Local al municipiului Tîrgu Mureș, având ca finalizare realizarea construcției.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru trecerea la o fază nouă elaborarea documentației tehnico economice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire, pentru obiectivul propus.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Cotitura de Jos, nr.fn, municipiul Tîrgu Mureș, județul Mureș.

Terenul se află în intravilanul localității Tîrgu Mureș, și este needificat, fiind folosit în prezent ca teren arabil. Terenul este proprietatea privată a lui Socaciu Marius-Cosmin și are accesul asigurat din strada existentă Cotitura de Jos.

Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenului destinat construirii obiectivului, precum și stabilirea condițiilor de utilizare.

Este foarte importantă utilizarea rațională a terenului, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

În zona studiată se cumulează în principal efectele Legii nr. 50/1991, completată și republicată în 1997, 2002 și 2008 privind autorizarea executării construcțiilor și în conformitate cu ordinul 839/12.10.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Proprietatea studiată de această lucrare are o suprafață de 650,00 mp se află în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, județul Mureș, în partea nord - vestică a localității, și are deschidere pe strada existentă Cotitura de Jos.

La elaborarea prezentei documentații s-au respectat prevederile, Certificatului de Urbanism nr. 747 din 14.05.2012 cu o valabilitate până în data de 14.05.2014, eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș cât și prevederile **PUZ UNIRII** aprobat prin Hotararea Consiliului Local 31/07.02.2008, respectiv PUG Tîrgu Mureș, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Tîrgu Mureș elaborat de

S.C. ARHITEXT INTELISOFT București. În această zonă mai sunt prevăzute următoarele: se admite funcțiunea de locuințe cu partiu obișnuit.

**Concluzii bazate pe Certificat de Urbanism nr. 747 din 14/05/2013 - Se admite executarea de construcții în următoarele condiții:**

• **Utilizări admise:**

- instituții, servicii și echipamente publice, lăcașuri de cult, sedii firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță, servicii profesionale, edituri, media, servicii sociale, colective și personale, comerț cu amănuntul și pață agro-alimentară, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism, loisir și sport în spații acoperite, parcaje la sol multietajate, întreținere autovehicule mici, grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice
- **locuințe cu partiu obișnuit, locuințe colective cu parterul destinat funcțiunilor comerciale.**

• **Utilizări interzise:**

- activități poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitare de materiale refolosibile, platforme de precolectare de deșeuri de orice natură, depozitare substanțe toxice și inflamabile, activități ce utilizează terenul pentru depozitare și producție vizibil din circulații publice sau din instituțiile publice.

• **Se admite executarea de construcții în următoarele condiții:**

- **Lotizarea terenului în parcele de minim 500 mp. (Lotul studiat are o suprafață de 650 mp)**
- **Front la stradă minim 15,00 m. – la construcții în regim continuu (Amplasamentul studiat are o deschidere la stradă de 19,41 m)**
- **Front la stradă de minim 18,00 m. – la construcții cuplate**
- **Retragere de minim 4,00 m – de la aliniament stradal**
- **Retragerea clădirii propuse de la imobil vecin - de minim jumătate din înălțimea ei, dar nu mai puțin de 4,00m. (front discontinuu)**
- **Retragerea clădirii propuse de la limita posterioară - de minim jumătate din înălțimea ei (măsurată de la cornișă), dar nu mai puțin de 5,00m. (front discontinuu).**
- **Parcelă construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m, dintr-o circulație publică.**
- **Înălțimea maximă: P+3, pe străzile cu două fire de circulație.**
- **POT max=80%**
- **CUT max=2,0, CUT max P+3=4,0**

**Concluzii bazate pe Avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 8/76 din 18/06/2013 și HCL nr. 31/07.02.2008**

• **Utilizări admise:**

- instituții, servicii și echipamente publice, lăcașuri de cult, sedii firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță, servicii profesionale, edituri, media, servicii sociale, colective și personale, comerț cu amănuntul și pață agro-alimentară, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism, loisir și sport în spații acoperite, parcaje la sol multietajate, întreținere autovehicule mici, grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice
- **locuințe cu parter obișnuit, locuințe colective cu parterul destinat funcțiilor comerciale – 30% din aria construită desfășurată - PUZ.**
- **Funcțiuni admise: la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiuri speciale incluzând spații pentru profesii libere.**
- **Se admit la parterul clădirii activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,00 m.**

• **Utilizări interzise:**

- activități poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitare de materiale re folosibile, platforme de pre colectare de deșeuri de orice natură, depozitare substanțe toxice și inflamabile, activități ce utilizează terenul pentru depozitare și producție vizibil din circulații publice sau din instituțiile publice.

• **Se admite executarea de construcții în următoarele condiții:**

- **Funcțiuni admise: la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiuri speciale incluzând spații pentru profesii libere.**
- **Se admit la parterul clădirii activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,00 m.**
- **Toate construcțiile – parter orientat spre stradă: funcțiuni ce admit accesul publicului în mod permanent sau conform programului de funcționare.**

- Lotizarea terenului în parcele de minim 1000 mp – pentru clădiri publice dispuse izolat cu un front la stradă de minim 30,00 m.
- Lotizarea terenului în parcele de minim 500 mp – pentru funcțiuni de locuire (Lotul studiat are o suprafață de 650 mp)
- Front la stradă minim 15,00 m. – la construcții în regim continuu (Amplasamentul studiat are o deschidere la stradă de 19,41 m)
- Front la stradă de minim 18,00 m. – la construcții cuplate, la un calcan lateral sau independent
- Retrageri de minim 4,00 m -10,00 m – de la aliniament stradal, în funcție de profilul activității, norme existente și situația caracteristică de pe străzile adiacente.
- Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice vor avea o retragere de minim 4,00 m de la aliniament pe străzile cu trotuare având 3,00 m lățime, sau se pot dispune pe aliniament, în cazul trotuarului lățime peste 3,00 m, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe a clădirilor să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniament cu distanță minimă egală cu plusul de înălțime a clădirii, dar nu cu mai puțin de 4,00 m.
- Retragera clădirii propuse de la limita posterioară - de minim jumătate din înălțimea ei (măsurată de la cornișă), dar nu mai puțin de 5,00m. (front discontinuu).
- Retragera clădirii propuse de la imobilele vecine laterale - de minim jumătate din înălțimea ei, dar nu mai puțin de 4,00m. (front discontinuu)
- Parcelă construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m, dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Înălțimea maximă: P+3, pe străzile cu două fire de circulație.
- POT max=80%
- CUT max=2,0, CUT max P+3=4,0, exclusiv echipamente

## **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

Întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este primul pas în vederea stabilirii tipului de ocupare a terenului, opțiunea pentru realizarea unei construcții, compatibile cu funcțiunile urbane din această zonă, conform Planului Urbanistic General corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism numărul 747 din 14.05.2013, eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș.

Concomitent cu această documentație s-a întocmit studiul geotehnic. Aceasta stabilește stratificația terenului pe baza a două foraje efectuate, condițiile hidro-geologice și de fundare. În conformitate cu rezultatele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator în zona studiată, se pot concluziona următoarele aspecte principale privind condițiile de fundare locale:

În contextul datelor extrase din studiul geologic anexat documentației, în zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,80/0,90 m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 și NP 074/2007, în următoarele condiții:

Strat		$P_{conv}$ (presiunea convențională) kPa
<b>a. pentru fundații de mică adâncime (până la 2,00 m)</b>	praf nisipos argilos negru cafeniu	<b>254</b>
	praf nisipos argilos galben cafeniu	<b>260</b>
<b>b. pentru fundații de mare adâncime (peste 2,00 m)</b> -(valabil și pentru stratele, ce se regăsesc la a. și se continuă după 2,00 m)	nisip fin argilos galben	<b>266</b>
	nisip prăfos galben cu pietriș	<b>250</b>

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

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-1,00 m) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații. Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate, recomandându-se fundarea pe un strat ce se ivește pe toată lungimea și lățimea construcției.

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

Se va asigura drenarea terenului. Descărcare drenurilor se face gravitațional spre aval.

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

Umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare.

Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

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

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

Epuizarea apei din săpături se va realiza (în cazul în care se coboară sub nivelele critice) utilizând epuizmente directe. Dacă este necesar se vor realiza bașe și canale perimetrare de colectare punctuală a apei.

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

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

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

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

Toate săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate.

Înainte a se începe lucrările de construcție, se recomandă evacuarea apelor provenite din precipitații, prezente pe amplasament sub forma șiroiri de pe versant, prin drenaje de suprafață.

În cazul în care își face apariția apa subterană în timpul execuției săpăturilor efectuate la fundații, luând în considerare perioadele cu precipitații abundente când pot avea loc creșteri ale nivelului apei subterane semnificative față de cotele actuale, se recomandă aplicarea hidroizolațiilor la fundații, și protejarea pereților în timpul săpăturii, pentru a prevenii surparea lor, dacă acestea coboară sub nivelul apariției apei subterane, respectiv se recomandă epuizmente cu debite corespunzătoare, pentru a nu se antrena particula fină.

În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, grupa E, având valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat  $a_g = 0,12.g$  ( $K_s$  – coeficient de seismicitate) și  $T_c = 0,70$  s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 100$  ani.

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren fundare), iar în cazul oricărei modificări privind zona de amplasament sau în structurile proiectate, respectiv în cazul unor neconcordanțe față de studiul geotehnic, se va informa firma S.C. GAIA S.R.L., pentru abordarea eventualelor investigații suplimentare privind terenul de fundare. Costul deplasării personalului de specialitate și analizele de laborator aferente terenului de fundare, va fi suportat de către beneficiarul, proiectantul sau executantul lucrării de construcție.

În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, care este grupa E, având indici seismici de calcul  $K_s = 0,12$  și  $T_c = 0,70$ .

Măsurătorile topografice atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpurilor de proprietate, dovedește deținerea legală a terenurilor.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.1. Căile de comunicație**

Amplasamentul studiat are deschidere pe strada existentă Cotitura de Jos acestea delimitând proprietatea studiată pe latura vestică. Aceasta este o stradă de deservire locală cu o lățime în fata parcelei de aproximativ 5,00 m, terenul fiind delimitat în partea estică printr-un tronson de gard existent, iar pe celălalte direcții prin măsurătorile topografice existente.

Pe această stradă neamenajată – neasfaltată se desfășoară o circulație locală, asigurând accesul la casele de locuit aflate în construcție și la cele existente în zonă.

### **3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți. Analiza fondului construit existent**

Suprafața - lotul studiat este de 650,00mp, adică cca. 0,065HA și este liber de construcții fiind folosit ca teren agricol, grădină.

Lotul are o formă trapezoidală, cu lungime ce variază între 32,46 – 38,33m și cu o lățime de aproximativ la front de 19,47m iar în partea posterioară 18,35m.

#### **Vecinătățile existente sunt:**

- **Nord** – teren proprietate privată a lui Șolea Valer-Dorin, Hornoiu Eugenia Doina, Dranga Elena
- **Sud** – teren proprietate privată a lui Nagy Maria
- **Est** – teren proprietate privată a lui Zrinyi Ioan
- **Vest** – stradă existentă Cotitura de Jos

În prezent zona studiată este dominată de o zonă de locuit tip rezidențial cu case de locuit cu puține niveluri P+1E sau P +M și la unele construcții apare și subsolul sau demisolul. Zona studiată a avut o dezvoltare accentuată în ultimii ani, înainte fiind folosit cu preponderență ca teren agricol, livezi, teren arabil sau grădini.

În vecinătatea mai îndepărtată din nord există clădiri cu funcțiunea de atelier care aparține de firma SC SCULPTORUL SRL, având regimul de înălțime parter.

Clădirile din zona studiată sunt locuințe individuale, care au puține niveluri: parter cu unu sau două etaje. Construcțiile sunt amplasate cu mici retrageri de la limita parcelelor, cu anexele gospodărești în spate.

Majoritatea caselor de locuit sunt așezate cu latura scurtă către stradă, respectând așezarea tradițională.

Construcțiile din această zonă (casele de locuit) combină armonios materialele tradiționale cu cele moderne, fiind executate din materiale tradiționale și moderne, fundații de beton, pereți de cărămidă dar și BCA, planșee din beton armat sau din lemn, cu șarpantă din lemn și învelitoare din țigle sau țigle metalice având hidro și termoizolație, centrale termice proprii. Finisajele exterioare sunt cele tradiționale: tencuieli simple, drișcuite sau stropite, tencuieli decorative cu tâmplărie din lemn sau PVC.

Fiind o zonă rezidențială în dezvoltare majoritatea construcțiilor sunt case de locuit noi, în stare bună și nu prezintă degradări structurale, fiind ridicate din materiale durabile.

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

Terenul se găsește într-o zonă de locuit, cu construcții mici și medii case de locuit unifamiliare amplasate pe loturi individuale. Casele de locuit sunt așezate pe loturi în regim izolat. În zonă loturile au dimensiuni diferite, ca lățime, lungime și suprafețe. Ca ocupare a terenului, loturile sunt compuse dintr-o zonă de curți-



construcții cu casa de locuit către stradă, cu retrageri față de limitele parcelelor, iar în spatele lor sunt amplasate grădini care sunt folosite în scopuri agricole, iar acestea le conferă un aspect semi-rural.

Zona funcțională în care se află amplasamentul este în partea nord vestică a municipiului Tîrgu Mureș – zonă de locuit – cu loturi tradiționale – adică mai mari față de cele aflate în zona centrală.

Arhitectura fondului construit este cea tradițională combinată cu modernul. Volumetria clădirilor este mai pătrătoasă față de cele tradiționale. Clădirile tradiționale au fost concepute astfel încât camerele au fost așezate în mod succesiv unul în spatele celuilalt, având în final o formă longitudinală. Construcțiile noi de locuit edificate pe aceste loturi sunt concepute relativ centrate în jurul unui hol și casa scării astfel încât încăperile să fie cât mai accesibile.

Ca funcțiune casele sunt compuse în general din cameră de zi, două sau trei dormitoare, bucătărie, debara și anexe, baie, cămară, antreu, etc.

### 3.4.Regimul juridic

Terenul este proprietatea privată a lui Socaciu Marius-Cosmin, conform extras C.F. nr. 131522/Tg.Mureș.

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș strada Cotitura de Jos, fn.

Lotul studiat are o suprafață de 650 mp, adică cca. 0,065 HA și este identificat în Carte Funciară nr. 131522/Tg.Mureș, provenit din conversia de pe hârtie a Cărții Funciare nr.92834/N având număr cadastral, topografic 1631/3; 5165/26/3. (vezi copia extrasul de carte funciară anexat).

### 3.5.Analiza geotehnică

#### Concluzii și recomandări:

Luând în considerare datele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator, se pot aprecia următoarele aspecte generale privind condițiile de fundare:

Încadrarea în categoria geotehnică	praf nisipos argilos negru cafeniu	praf nisipos argilos galben cafeniu	nisip fin argilos galben	nisip prăfos galben cu pietriș	Puncte
I <sub>p</sub>	19,53	16,48	13,06	-	
I <sub>c</sub>	0,67	0,63	0,66	-	
e	0,72	0,67	0,47	0,31	
1. Condiții de teren	teren bun de fundare	teren bun de fundare	teren bun de fundare	teren bun de fundare	2
2. Apa subterană	b. dacă excavația coboară sub nivelul apei subterane, se prevăd lucrări normale de epuizmente sau drenare, fără				2

	riscuri de degradare a unor structuri alăturate	
3. Clasificarea structurilor după categoria de importanță	d. redusă (conf. HG 766/1997)	2
4. Vecinătățile	a. risc neglijabil sau inexistent al unor degradări ale structurilor sau rețelelor învecinate	1
5. Zona seismică	$a_g = 0,12$	0
6. Înclinarea pantelor locale	sub $5^0$	0
<b>Categorie geotehnică nr.1 - risc geotehnic redus</b>		<b>7</b>

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 și NP 074/2007, în următoarele condiții:

Strat		$P_{conv}$ (presiunea convențională) kPa
<b>a. pentru fundații de mică adâncime (până la 2,00 m)</b>	praf nisipos argilos negru cafeniu	<b>254</b>
	praf nisipos argilos galben cafeniu	<b>260</b>
<b>b. pentru fundații de mare adâncime (peste 2,00 m)</b> -(valabil și pentru stratele, ce se regăsesc la a. și se continuă după 2,00 m)	nisip fin argilos galben	<b>266</b>
	nisip prăfos galben cu pietriș	<b>250</b>

Având în vedere faptul că litologia amplasamentului înglobează un strat medii de fundare, strate moderat compresibile, mediu consolidate, din categoria terenurilor medii de fundare (stratificația înglobează strate cu fracțiuni nisipoase de peste 30 %), care, îmbibate cu apă, sub influența undelor seismice se supun fenomenelor de lichefiere (chiar și la cutremure sub magnitudinea 4 pe scara Richter), este necesar verificarea zonei active, de la talpa fundațiilor proiectate. Pentru calculele de deformații probabile, orientativ pentru complexul de roci se va utiliza, conform STAS 3300/1-85 și NP 074/2007, următoarele valori normate pentru limita de capacitate portantă și starea limită de deformații:

Sol	$\square$ (greutate volumetrică)	c (coeziunea)	$\square$ (unghi de forfecare)	E (modul de deformație)
-----	-------------------------------------	------------------	-----------------------------------	----------------------------

	(kN/m <sup>3</sup> )	kPa	°	edometrică) kPa
praf nisipos argilos negru cafeniu	17,25	29,45	16,05	12.030
praf nisipos argilos galben cafeniu	18,14	26,60	16,45	12.060
nisip fin argilos galben	18,92	12,60	18,00	7.825
nisip prăfos galben cu pietriș	20,49	3,00	14,00	6.500

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

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

$P_{\text{conv}}$  = presiunea convențională inițială pe cat. de strat în kPa

$C_b$  = corecția de lățime în kPa

$C_d$  = corecția de adâncime în kPa

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condițiile:

- la încărcări centrice:

$$p_{\text{ef}} \leq p_{\text{conv}} \text{ și}$$

$$p'_{\text{ef}} \leq 1,2 p_{\text{conv}}$$

- la încărcări cu:

- excentricități după o singură direcție:

$$p_{\text{ef max}} \leq 1,2 p_{\text{conv}} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$p'_{\text{ef max}} \leq 1,4 p_{\text{conv}} \text{ în gruparea specială;}$$

- excentricități după ambele direcții:

$$p_{\text{ef max}} \leq 1,4 p_{\text{conv}} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$p'_{\text{ef max}} \leq 1,6 p_{\text{conv}} \text{ în gruparea specială;}$$

$p_{\text{ef}}, p'_{\text{ef}}$  – presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

$p_{\text{conv}}$  – presiunea convențională de calcul;

$p_{\text{ef max}}, p'_{\text{ef max}}$  – presiunea efectivă maximă pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

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

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

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

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

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-1,00 m) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații. Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate, recomandându-se fundarea pe un strat ce se ivește pe toată lungimea și lățimea construcției.

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

Se va asigura drenarea terenului. Descărcare drenurilor se face gravitațional spre aval.

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

Umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare.

Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

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

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

Epuizarea apei din săpături se va realiza (în cazul în care se coboară sub nivelele critice) utilizând epuizante directe. Dacă este necesar se vor realiza bașe și canale perimetrare de colectare punctuală a apei.

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

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

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

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

Toate săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate.

Înainte a se începe lucrările de construcție, se recomandă evacuarea apelor provenite din precipitații, prezente pe amplasament sub forma șiroiri de pe versant, prin drenaje de suprafață.

În cazul în care își face apariția apa subterană în timpul execuției săpăturilor efectuate la fundații, luând în considerare perioadele cu precipitații abundente când pot avea loc creșteri ale nivelului apei subterane semnificative față de cotele actuale, se recomandă aplicarea hidroizolațiilor la fundații, și protejarea pereților în timpul

săpăturii, pentru a prevenii surparea lor, dacă acestea coboară sub nivelul apariției apei subterane, respectiv se recomandă epuizmente cu debite corespunzătoare, pentru a nu se antrena particula fină.

În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, grupa E, având valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat  $a_g = 0,12.g$  ( $K_s$  – coeficient de seismicitate) și  $T_c = 0,70$  s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 100$  ani.

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren fundare), iar în cazul oricărei modificări privind zona de amplasament sau în structurile proiectate, respectiv în cazul unor neconcordanțe față de studiul geotehnic, se va informa firma S.C. GAIA S.R.L., pentru abordarea eventualelor investigații suplimentare privind terenul de fundare. Costul deplasării personalului de specialitate și analizele de laborator aferente terenului de fundare, va fi suportat de către beneficiarul, proiectantul sau executantul lucrării de construcție.

### **3.6. Echiparea tehnico edilitară**

În apropierea zonei studiate, pe strada Cotitura de Jos sunt prezente principalele rețele tehnico – edilitare necesare pentru buna funcționare a casei de locuit propuse. Astfel avem rețele de: gaz metan, energie electrică, canalizare. Construcția propusă se va putea branșa la aceste rețele tehnico edilitare existente. Zona nu dispune de rețea de alimentare cu apă rece din care cauză se va realiza o alimentare locală printr-un puț forat, amplasat în incinta studiată.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Elemente de temă**

Planul Urbanistic General – Tîrgu Mureș avizat, Regulamentul local aferent acestuia și Certificatele de Urbanism, respectiv avizul C.T.A.T.U. permit amplasarea unor construcții cu funcțiunea de locuit, cu regim de înălțime mică Parter sau Parter cu 1Etaj.

Aici se încadrează și propunerea beneficiarului casa de locuit individuală cu regim de înălțime P+E.

Se propune amplasarea unei case de locuit unifamiliare pe terenul proprietate privată a beneficiarului pe strada Cotitura de Jos, pe terenul aflat în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș.

Propunerile prezentei documentații sau făcut în baza Certificatului de Urbanism nr. 747 din 14.05.2013 eliberat de Primăria municipiului Tîrgu Mureș, prin care s-a solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „**STABILIRE REGLEMENTĂRI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT CU GARAJ ȘI ÎMPREJMUIRE CU PORȚI DE ACCES**” pe terenul situat în str. Cotitura de Jos, fn., aflat în proprietatea lui Socaciu Marius-Cosmin.

Se propune amplasarea construcției în conformitate cu Planul Urbanistic General – Tîrgu Mureș, PUZ – Unirii Tg.Mureș, corelat cu prevederile avizului C.T.A.T.U. nr.8/76 din 18/06/2013 împreună cu Certificatului de Urbanism nr. 747 din 14.05.2013 .

Conform temei de proiectare întocmită de comun acord cu beneficiarul, au fost stabilite elementele de bază pentru obiectivul ce se va construi: casă de locuit unifamilială cu regim de înălțime P+E.

Regimul de înălțime propus va fi: **Parter + Etaj**.

**Parter:** cameră de zi, sufragerie, bucătărie, cămară, hol, o cameră multifuncțională, baie, centrala termică, zona scării și garaj pentru două mașini, terase parțial acoperite.

**Etaj:** 3 dormitoare și un grup sanitar. Camerele vor beneficia de un dressing și unele dintre ele terase, respectiv balcoane și terase.

Construcția nouă propusă se va amplasa cu aliniamentul propus în Studiul de Oportunitate (care a fost avizată C.T.A.T.U. nr. 8/76 din 18/06/2013) adică cu o retragere minimă 4,00 m de la strada existentă Cotitura de Jos - din nord-vest a parcelei. Față de limitele laterale casa de locuit propusă se va amplasa la aproximativ 4,00 m de latura din nord-est și araproximativ 4,00 de la sud-vestică. Construcția se va retrage față de limita posterioară cu minim 5,00 m.

Intrarea în clădire și ferestrele de la parter și etaj vor fi orientate către curtea rezultată, respectiv spre strada Cotitura de Jos și spre grădina aflată în spatele construcției unde se deschide o priveliște frumoasă.

Construcția va avea două nivele: parter și etaj, ce va asigura o folosire eficientă a volumului clădirii proiectate.

### **Sistemul constructiv al clădirii va fi următoarea:**

- fundații continue din beton slab armat sub ziduri portante
- zidărie din blocuri ceramice cu goluri la zidurile de închidere la parter și etaj cu sâmburi din beton armat – zidărie confinată, și anvelopa clădirii va fi termoizolată.
- planșeu din placă de beton armat monolit peste ambele nivele
- ziduri de compartimentare din cărămidă și/sau din gipscarton pe structură metalică
- acoperiș terasă necirculabilă cu atic, iar peste garaj terasă circulabilă.
- circulația între nivele se va realiza pe scara interioară din beton armat.

### **Funcțiunile realizate vor fi următoarele:**

**Parter:** cameră de zi, sufragerie, bucătărie, cămară, hol, o cameră multifuncțională, baie, centrala termică, zona scării și garaj pentru două mașini, terase parțial acoperite.

**Etaj:** 3 dormitoare și un grup sanitar. Camerele vor beneficia de un dressing și unele dintre ele terase, respectiv balcoane și terase.

### **Finisaje exterioare :**

Propunem finisarea clădirii astfel încât să se integreze în ansamblul arhitectonic al zonei.

Izolația termică va fi asigurată prin termosistem, realizat din polistiren de 15cm.

Pereții vor fi finisate cu tencuială decorativă culoare albă și gri închis, tâmplăriei performante ca PVC sau aluminiu - culoare antracit, balustradă din sticlă securizată grosime 6 mm cu folie. Gresie de exterior din plăci ceramice, la balcoane și terase.

### **Finisaje interioare :**

În ceea ce privește aceste finisaje vor fi specifice funcțiilor, respectiv pardoseli ceramice reci în băi, antreu, zona de gătit, pardoseli calde ca parchet, lemn natur (parchet), în camere, holuri de legătură. Pereții se vor zugrăvi cu vopsele lavabile în culori - pastel, iar în zonele umede se vor folosi plăci de faianță și gresie.

### **Utilități:**

- se va realiza racordul la rețeaua stradală de instalații electrice, canalizare, instalații de gaze naturale.
- zona nu dispune de rețea de alimentare cu apă rece din care cauză se va realiza o alimentare locală printr-un puț forat, amplasat în incinta studiată.
- propunem realizarea sistemului de încălzire în sistem centralizat, cu o CT. proprie care funcționează cu gaze naturale și/sau din surse alternative.
- pentru prepararea apei calde menajere propunem amplasarea unor panouri solare pe acoperiș în partea sudică

Accesul atât pietonal cât și cu autovehicule se va realiza din strada Cotitura de Jos, stradă existentă – din pământ cu pietriș.

La amplasarea clădirii se vor respecta prevederile impuse de Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic General – Țirgu Mureș, cât și prevederile PUD și cele ale avizului C.T.A.T.U. și Certificatului de Urbanism eliberate.

În Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic General – Țirgu Mureș au fost prevăzuți indicii urbanistici caracteristici pentru această zonă, procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare terenului (CUT). Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 80%, iar coeficientul de utilizare a terenului maxim 2,0 , CUT max  $P+3=4,0$ , exclusiv echipamente

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

Amenajarea lotului și a zonei au în vedere prevederile Regulamentului Local de Urbanism întocmit pentru Planul Urbanistic General documentație avizată și

aprobată de forurile competente, cât și organizare tradițională a gospodăriilor, caracteristice zonei geografice.

Amplasamentul studiat se află în zona nord-vestică a localității, fiind o zonă de locuit rezidențială în dezvoltare a municipiului Tîrgu Mureș. Se află pe partea dreaptă a străzii Cotitura de Jos în direcția strada Remetea. Lotul are o suprafață de 650,00 mp. Terenul este integral proprietatea lui Socaciu Marius-Cosmin. Terenul are o lățime ce variază între 18,35 – 19,41m și adâncime de 31,34 – 39,39 m. Casa de locuit unifamilială propusă se va amplasa cu o retragere de 8,50 m de la limita nord-vestică (dinspre lotul lui Șolea Dorin respectiv stradă) parcelei, și va avea o suprafață construită aproximativ de 172,02 mp. Această arie se înscrie în limita admisă a zonei.

Casa de locuit va avea două nivele - **parter și etaj**.

În fața construcției propuse se va pava parțial cu dale pentru acces auto – două mașini. La fel se va proceda și în lateralul casei – partea sudică – unde se va realiza o alee pietonală lată de 1,20 m. Deasemenea în partea nordică casa va fi înconjurată cu o alee pietonală pavată cu dale.

În colțul nordic al parcelei se va realiza o mică platformă cu pavaj – dale, unde vor fi amplasate tomberoanele de gunoi.

În spatele clădirii va fi amenajată o terasă parțial acoperită, cu o perspectivă către spatele lotului unde sunt amenajate o grădină, fântână, și alei cu dale care le leagă. Tot aici vor fi plantate copaci cu tufișuri mai înalte și mai dense.

Lângă împrejmuire vor fi plantate tufișuri înalte și dense, realizând un ecran verde.

În rest amplasamentul va fi amenajată cu zonă verde – gazon.

Prin amenajarea lotului a zonelor verzi, la amplasarea casei de locuit, s-a avut în vedere menținerea limitelor actuale de proprietate.

Amenajarea zonei studiate respectă tradiția locală, a fost întocmit în așa fel încât să se încadreze în zonă atât funcțional, cât și ca aspect. Casa de locuit nou propusă va respecta volumetria dimensiunea și concepția arhitecturală a zonei.

Clădirea propusă se va executa în așa fel încât să respecte aliniamentul stradal din zonă, astfel se propune o folosire mai eficientă a terenului, a lotului ceea ce este o dorință a beneficiarului.

Toate propunerile din prezenta documentație s-au făcut în conformitate cu cerințele impuse de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Tîrgu Mureș și condițiile prevăzute de Certificatul de Urbanism respectiv concluziile rezultate din avizul C.T.A.T.U. situația existentă și posibilitățile oferite de amplasament.

Terenul, va fi amenajat astfel încât să creeze un ambient plăcut în interiorul parcelei.

### **4.3. Organizarea circulației**

Amplasamentul studiat are deschidere directă la strada Cotitura de Jos, aici se va asigura accesul pe parcelă atât pietonal cât și pentru autovehicule.

Acesta este o stradă de deservire locală cu o lățime în fața parcelei de aproximativ 5,40m, neamenajat până în momentul elaborării studiului, fiind un drum de pământ.



Pe această stradă se desfășoară o circulație locală, asigurând accesul la casele de locuit și loturile existente în zonă.

#### **4.4. Regimul de construire** (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocuparea terenului, coeficientul de utilizare a terenului)

Aliniamentul propus respectă prevederile Regulamentului local de urbanism corelat cu situația actuală din teren. Acestea sunt criteriile care au stat la baza determinării aliniamentului propus, care respectă aliniamentul 4,00 m de la limita dinspre stradă. Clădirea propusă este retrasă cu 8,50 m, față de limită parcele din nord și cu 6,35 m, față de limită parcele din sud.

Conform zonei din care face parte amplasamentul înălțimea maximă admisă este de parter, parter cu un nivel, parter cu maxim trei nivele, în conformitate cu prevederile, impunerile studiilor de specialitate (studiu geotehnic).

Prin prezenta documentație se propune ca noua construcție, casa de locuit să aibă regimul de înălțime **P + E**.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Procentul de utilizare a terenului POT, exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat. POT permis stabilit prin Planul Urbanistic General este de maxim 80%.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT, exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. CUT maxim permis prin Planul Urbanistic General este de maxim 2,0., CUT max P+3=4,0, exclusiv echipamente – unde sunt două fire de stradă.

Propunerile Planului Urbanistic de Detaliu respectă aceste prescripții, indicii urbanistici prevăzuți din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Târgu Mureș avizat, și condițiile prevăzute prin Certificatului de Urbanism emis de Primăria municipiului Târgu Mureș.

Pentru lotul situat în strada Cotitura de Jos nr.fn, în proprietatea lui Socaciu Marius-Cosmin, identificat cu Extras de Carte funciară numărul 131522/Tg.Mureș, provenit din conversia de pe hârtie a Cărții Funciare nr.92834/N având număr cadastral, topografic 1631/3; 5165/26/3. (vezi copia extrasul de carte funciară anexat).

**POT maxim permis 80,00%**  
**CUT maxim permis 2,0**

**POT realizat 26,55%**  
**CUT realizat 0,45**

#### **4.5. Asigurarea utilităților**

În imediata apropiere a amplasamentului studiat, pe strada Remetea regăsim majoritatea rețelelor tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a unei locuințe. Casa de locuit nou propusă se va bransa la rețele tehnico edilitare existente din stradă. Excepția constituie alimentarea cu apă, care până în momentul de față nu există. Acesta va fi realizat prin relizarea unui puț forat, și apa va fi extras printr-o pompă submersibilă.

Astfel vom avea următoarele racorduri și branșamente:

**Alimentarea cu apă:** se va efectua racordarea casei de locuit proiectate la un puț forat în spatele curții la 7,35 m de la casa propusă. Prin această racordare se va asigura cu respectarea normelor și normativelor aflate în vigoare, necesarul de debit maxim zilnic pentru o casă de locuit unifamiliară care este de  $Q_{s\text{ zi max}} = 1,26\text{m}^3/\text{zi} = 0,010\text{ l/s}$ .

**BREVIAR DE CALCUL** - privind alimentarea cu apă și canalizare  
Calculule se efectuează conform STAS 1478/1990 și SR1343 -1/1995.

Număr persoane  $N = 4$  persoane;  $q_{sp1} = 210\text{ l/om, zi}$

Necesarul de apă

$K_o = 1,17$ ;  $K_{zi} = 1,20$

$Q_{n\text{ zi med}} = (5 \times 210)/1000 = 1,05\text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{n\text{ zi max}} = 1,05 \times 1,20 = 1,26\text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{n\text{ o med}} = 1,26 \times 1,15/24 = 0,060\text{ m}^3/\text{h}$

Cerința de apă

$K_p = 1,10$ ;  $K_s = 1,10$

$Q_{s\text{ zi med}} = 1,10 \times 1,08 \times 1,24 = 1,24\text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{s\text{ zi max}} = 1,10 \times 1,08 \times 1,26 = 1,49\text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{s\text{ o med}} = 1,10 \times 1,08 \times 0,06 = 0,070\text{ m}^3/\text{h}$

Restituția de ape uzate menajere

$Q_{uz\text{ zi med}} = 0,8 \times 1,24 = 0,99\text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{uz\text{ zi max}} = 0,8 \times 1,49 = 1,19\text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{uz\text{ orar max}} = 0,8 \times 0,07 = 0,056\text{ m}^3/\text{h}$

Debitul de ape meteorice

Se calculează conform STAS 1846/1990

$Q_p = m \times S \times \phi \times i$

$m = 0,8$

- acoperisul  $S_1 \cong 95,40\text{ mp.} = 0,09\text{ HA}$ ,  $\phi_1 \cong 0,90$

- suprafață betonată  $S_2 \cong 78,40\text{ mp.} = 0,07\text{ HA}$ ,  $\phi_2 = 0,85$

$i = 130\text{ l/s.ha}$ ,

$f_{2/1} t = 10\text{ minute}$

$Q_p = 0,8 \times (0,09 \times 0,90 + 0,07 \times 0,85) \times 130 = 14,56\text{ l/s}$

Debitul de ape meteorice s-a calculat conform STAS 1846/1990 și STAS 9470/1973 – zona 17.

**Canalizarea:** canalizarea menajeră se va realiza la conducta de canal unitar existent pe strada Cotitura de Jos.

Pe marginea platformei pavate se propune a se executa un șanț de colectare a apelor pluviale, care se va goli într-un cămin de canalizare, care se va amplasa în

interiorul parcelei, iar aceasta se va lega la racordul de canalizare menajeră propusă.

**Alimentarea cu energie electrică:** se va executa subteran, racordat la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Cotitura de Jos.

**Alimentarea cu gaze naturale:** se va realiza prin bransare la rețeaua de gaz metan de joasă presiune existentă în strada Cotitura de Jos.

Încălzirea încăperilor se va face prin centrala termică propusă, care va fi amplasată la parterul casei de locuit propuse.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza de către întreprinderea de salubritate, conform contractului încheiate cu proprietari.

#### 4.6. Bilanț teritorial:

<b>PROCENT DE OCUPARE TEREN (POT) COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN (CUT)</b>					
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) MAXIM PROPUS - Conform P.U.G.</b>					<b>80,00%</b>
<b>PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PENTRU AMPLASAMENT STUDIAT</b>					<b>26,55 %</b>
<b>COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) MAXIM PROPUS -Conform P.U.G.</b>					<b>2,0</b>
<b>COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PENTRU PROPRIETATILE STUDIASTE</b>					<b>0,45</b>
<b>BILANȚ TERITORIAL - amplasament studiat</b>					
Nr. crt.	Teritoriul aferent	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Teren existent - agricol	650,00	-	-	-
2	Construcții	0,00	0,00	172,00	26,46
3	Alei carosabile, pietonale si platforme pavate	0,00	0,00	146,03	22,46
4	Zone verzi	650,00	100,00	310,27	47,73
	<b>TOTAL</b>	<b>650,00</b>	<b>100,00</b>	<b>628,30</b>	<b>96,67</b>
5	Teren cedat Domeniului Public	-	-	21,70	3,33
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>650,00</b>	<b>100,00</b>	<b>650,00</b>	<b>100,00</b>

Din bilanțul situației existente se poate observa că pe suprafața lotului studiat, pe teren în momentul de față este liber de construcții. Pe parcela studiată se va amplasa o casă de locuit unifamiliară cu acces pietonal și cu autovehicule pentru garajul amplasat la parterul clădirii.

Se va ceda teren Domeniului Public – suprafață 21,70 mp.

Regimul tehnic al terenului se va modifica astfel:

172,00 va fi ocupată de casa de locuit unifamiliară, ceea ce reprezintă 26,46% din totalul suprafeței studiate. Alea pietonală și platformele pavate propuse, vor ocupa o suprafață de 146,03 mp, reprezentând 22,46 % din totalul terenului studiat. Restul terenului va fi înierbat și folosit ca zonă verde. Acesta va ocupa în total 310,27 adică 47,73% din amplasamentul studiat. Astfel amenajat lotul de teren studiat va avea un aspect peisajer optim.

Terenul fiind proprietate privată, folosirea lui cât mai eficient este o necesitate. Din această cauză construirea și ocuparea cât mai judicioasă și economică a terenului liber cu o casă de locuit este o cerință a beneficiarului. Astfel se va realiza o investiție care se va integra armonios în arhitectura zonei din care va face parte atât ca aspect cât și ca volumetrie, astfel contribuind la menținerea, ridicarea valorii imaginii arhitectural – urbanistice al acestei zone a municipiului Tîrgu Mureș.

## **5. CONCLUZII**

Realizarea acestei investiții este o dorință a proprietarului, al deținătorului de teren. Beneficiarul intenționează construirea unei case de locuit cu regim de înălțime **Parter + Etaj**. Amenajările exterioare și existența utilităților în zona străzii Cotitura de Jos, a dotărilor tehnico-edilitare, ca energie electrică, gaze naturale, canalizare vor asigura un nivel calitativ ridicat al vieții. Se va realiza un puț forat cu pompă submersibilă pentru a asigura apa în clădire, până ce se va extinde rețeaua existentă în această zonă.

Înainte de realizarea construcțiilor propuse, sau împreună cu acestea, se vor executa amenajările exterioare, sistematizarea verticală, lucrările tehnico-edilitare.

Documentația tehnică pentru această investiție, va fi autorizată de Primăria municipiului Tîrgu Mureș și avizat de forurile competente.

Consiliul local, Primăria Municipiului Tîrgu Mureș trebuie să fie coordonatorii investițiilor în această zonă în concordanță cu prevederile legale existente.

### **Baza legală folosită la întocmirea PUD**

- Legea 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997). Ordonanța de urgență pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – 2008. Ordonanța nr. 839/12.10.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 289 din 2006 – pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 din 2001.
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 Ordonanță nr.27 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului 2008.
- PUG – Tîrgu Mureș avizat, elaborat de S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. București

- Legea nr. 33 – privind exproprierea pentru utilitate publică
- Legea nr. 453 – privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995
- Legea nr. 13/1974 și HG 36/1996
- Legea nr. 213/1998
- Ordin MLPAT 91/1991 și HG 360/2001 – pentru aprobarea RGU
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism
- Norme de igienă privind modul de viață a populației Ordin 536/1997
- Codul Civil
- STAS nr. 10144/1-90 Străzi – profiluri transversale – prescripții de proiectare + anexa 1 Normele tehnice ( M. Of. Nr. 138 bis/1998).

Întocmit:

arh. Lészai Ferencz-Bendegúz

arh. Keresztes Géza