

**Beneficiar:**  
**FALUVÉGI ISTVÁN LEOPOLD**  
**FALUVÉGI RAMONA**

**Plan Urbanistic de Detaliu**  
**STUDIUL DE AMPLASAMENT pentru**  
**CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT**  
**TG-MUREȘ STR. C-TIN HAGI STOIAN NR.144**

**Proiect nr. 347.0/2015 – faza PUD**  
**Întocmit: SC „PROIECT” SRL – Târgu Mureș**  
**Strada Tineretului nr.2**

## **BORDEROU**

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

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

### **1. INTRODUCERE**

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

### **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

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

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

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

### **4. REGLEMENTĂRI**

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

## 5. CONCLUZII

### B. PIESE DESENATE:

<b>S0</b>	⇒ Încadrare în zonă	sc.1 : 5000
<b>S1</b>	⇒ Încadrare în PUZ Unirii	sc.1 : 5000
<b>S2</b>	⇒ Situația existentă	sc.1 : 500
<b>S3</b>	⇒ Reglementări urbanistice	sc.1 : 500
<b>S4</b>	⇒ Regim juridic	sc.1 : 500
<b>S5</b>	⇒ Reglementări edilitare	sc.1 : 500
<b>S6</b>	⇒ Plan de situație – stereo 70 vizat de OCPI	sc.1 : 1000
<b>S7</b>	⇒ Plan orto-foto a zonei studiate	sc.1 : 5000

### C. ANEXE

- Extras de Carte Funciară
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Studiu geotehnic
- Acte regim juridic stradă existentă

#### **Avize:**

- SC COMPANIA AQUASERV SA
- SC ELECTRICA Distribuție Transilvania Sud SA
- E-ON GAZ – Centru Rețea Tg-Mureș
- SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
- Ministerul Afacerilor Interne
- Direcția de Sănătate Publică
- Aviz ADP
- Dovada amplasării PANOURILOR DE INFORMARE a publicului
- Aviz DIRECȚIA TEHNICĂ
- Aviz MEDIU
- Dovada RUR
- Poze

Întocmit  
arh. Keresztes Géza

## PAGINĂ DE TITLU

<b>Denumirea lucrării</b>	:	<b>STUDIU DE AMPLASAMENT pentru CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT</b>
<b>Amplasament</b>	:	TG-MUREȘ str. C-tin Hagi Stoian nr.144
<b>Beneficiari</b>	:	<b>FALUVÉGI ISTVÁN LEOPOLD și soția</b> Sântana de Mureș, str. Pârâului nr.560
<b>Proiectant</b>	:	<b>SC PROIECT SRL</b> Târgu Mureș, str.Tineretului nr.2
<b>Faza</b>	:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
<b>Data</b>	:	<b>trim. I. - 2016</b>

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

<b>Funcția</b>	<b>Numele și prenumele</b>	<b>Semnătura</b>
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

<b>Denumirea lucrării</b>	:	<b>STUDIU DE AMPLASAMENT pentru CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT</b>
<b>Amplasament</b>	:	TG-MUREȘ str. C-tin Hagi Stoian nr.144
<b>Beneficiar</b>	:	<b>FALUVÉGI ISTVÁN LEOPOLD și soția</b> Sântana de Mureș, str. Pârâului nr.560
<b>Proiectant</b>	:	<b>SC PROIECT SRL</b> Târgu Mureș, str.Tineretului nr.2
<b>Faza</b>	:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
<b>Data</b>	:	<b>trim. I. - 2016</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării

În baza Avizului CTATU nr. 7/7/16.02.2016 și a Certificatului de Urbanism nr. 2126/08.12.2015 Primăria Municipiului a aprobat întocmirea documentației urbanistice în faza PUD – privind STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT – pe proprietatea situată în str. C-tin Hagi Stoian nr. 144, proprietatea lui Faluvégi István Leopold.

Parcela studiată are o suprafață de 594,0mp, cu acces din str. C-tin Hagi Stoian, latura sud-estică a străzii existente.

Este o parcelă dreptunghiulară cu deschidere de 20,0m la stradă și o adâncime de 29,8m. Este teren liber de orice construcție, având folosința de curți-construcții cu nr. administrativ 144 din str. C-tin Hagi Stoian.

Strada existentă cu profil transversal de 8,0m este domeniu public, identificat în CF propriu, cu nr. cad 3439 și realizează legătura cu str. Voinicenilor.

### **VECINĂTĂȚI ALE PROPRIETĂȚII STUDIATE:**

NORD VEST – stradă locală neamenajată 8,0m lățime – dotată cu rețea de apă și lumină electrică

SUD VEST – teren arabil intravilan – parcela nr.13, conf. doc. dezmembrare

NORD EST – teren arabil intravilan – parcela nr.9, conf. doc. dezmembrare

SUD EST – teren arabil intravilan – parcela nr.12, conf. doc. Dezmembrare

Parcela studiată se încadrează conform PUZ UNIRII în **UTR L2cz – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2, NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE INDIVIDUAL, CONTINUU , SAU GRUPAT SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI** – cu indicile din RLU aferent PUZ.

Conform Avizului CTATU se menține încadrarea în UTR L2cz, cu reglementările din RLU aferent PUZ Unirii, în baza căruia se vor analiza în această documentație de studiu de amplasament următoarele:

- aliniamentul față de limitele parcelei
- accesul pietonal și carosabil propus
- regimul de înălțime
- respectarea Cod Civil
- implantarea construcției noi față de vecinătăți
- respectarea POT maxim admis prin RLU aferent PUZ Unirii

- respectarea CUT maxim admis prin RLU aferent PUZ Unirii
- dotarea cu utilități
- respectarea domeniului public
- condițiile geotehnice

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

Amplasamentul studiat se află într-o zonă în construire din cartierul Unirii. Este parcela nr.11, dintr-o parcelare aprobată prin CU nr. 1309/10658 din 04.06.2007, care cuprinde în total 24 parcele, din care nici o parcelă nu s-a construit până în prezent.

Este o zonă ușor accesibilă din str. Voinicenilor, prin strada existentă de 8,0m lățime, dotată cu rețea electrică și apă potabilă chiar și în fața parcelei studiate.

Legătura cu zona adiacentă și cu centrul municipiului este ușoară și prezintă condiții optime pentru construirea caselor unifamiliale cu confort maxim.

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

Zona studiată a fost reglementată prin PUZ Cartier Rezidențial Unirii, aprobat prin HCL nr.318/07.02.2008.

Conform acestuia zona studiată în prezenta documentație în faza PUD este reglementată prin RLU aferent PUZ Unirii ca UTRL2cz cu următoarele reglementări:

#### **L2z- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri**

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

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

**L2cz** - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, RETRASE DE LA ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, CONTINUU (ÎNȘIRUITE SAU COVOR) SAU GRUPAT (CUPLATE) SITUATE ÎN NOILE

EXTINDERI;

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE

**L2z** - sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial
- lăcașuri de cult

### ARTICOLUL 2. – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**L2cz** - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD aprobat, conform legii;

### ARTICOLUL 3. – UTILIZĂRI INTERZISE

**L2z** - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp** 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 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare 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 rapidă a apelor meteorice.

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

### **ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

**L2z** - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

#### 1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenurilor		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

2. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

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

**L2cz** – în toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări:

- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardului și trotuarelor de protecție;
- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade spre ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

**L2cz** - în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0m;

**L2cz** – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0m;

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

**L2z** - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri;

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

**L2z** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0**metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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

**L2z** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

**L2cz** - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10**metri).

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

**L2z** - clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

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

- L 2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
  - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
  - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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

- L2z** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp**;
  - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum

necesar pentru accese;

#### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**L2z** - împrejuririle spre stradă vor avea în înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** și o parte transparenta dublată sau cu gard viu

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu în înălțimi de maxim **2,20** metri

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

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

$$\mathbf{L2z\ POT_{max} = 35\%}$$

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

**L2z** - pentru înălțimi:

$$\mathbf{P+1\ CUT_{max} = 0,6}$$

$$\mathbf{P+2\ CUT_{max} = 0,9}$$

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

S-a întocmit **STUDIUL GEOTEHNIC** – pentru analizarea condițiilor de fundare și hidrotehnice.

Documentația în întregime este redat în capitolul 3.6., având următoarele **concluzii și recomandări:**

Se poate funda pe oricare rocă aflată sub solul vegetal, respectând presiunile convenționale menționate pentru fiecare în parte. Terenul de fundare se va calcula pe baza presiunii convenționale, conform indicațiilor din STAS – 3300/2-85. Se pot aștepta la tasări uniforme, care se vor încadra în limitele absolut admise. Studiul de față are caracter general. Pe amplasamentul concret al construcțiilor viitoare este necesară verificarea terenului de fundare, cu cel puțin un foraj/amplasament.

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere al valorilor coeficienților  $K_s$ , în zona seismică de calcul E – ( $K_s = 0,12$ ).

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Este parcela nr.11, dintr-o parcelare aprobată prin CU nr. 1309/10658 din 04.06.2007, care cuprinde în total 24 parcele, din care nici o parcelă nu s-a construit până în prezent. În decursul anilor trecuți, parcelele au fost înstrăinate, fiecare având alți proprietari.

Parcela studiată are 594,0mp, teren arabil intravilan, situat în str. C-tin Hagi Stoian, cu număr administrativ 144, ca teren viran, fără orice construcție.

Accesul este asigurat din strada existentă, identificat prin CF propriu în domeniu public, cu nr. cad. 3439, având o lățime de 8,0m, pe toată lungimea până la strada Voinicenilor.

Parcela are forma dreptunghiulară cu o deschidere de 20,0m la strada existentă, și o adâncime de 29,8m, ceea ce permite o mobilare confortabilă, dorită de proprietari.

#### **VECINĂȚĂȚI ALE PROPRIETĂȚII STUDIATE:**

NORD VEST – stradă locală neamenajată 8,0m lățime – dotată cu rețea de apă și lumină electrică

SUD VEST – teren arabil intravilan – parcela nr.13, conf. doc. dezmembrare

NORD EST – teren arabil intravilan – parcela nr.9, conf. doc. dezmembrare

SUD EST – teren arabil intravilan – parcela nr.12, conf. doc. Dezmembrare

#### **3.1. Căile de comunicație**

Parcela studiată este deservită de strada C-tin Hagi Stoian. Este o stradă cu 8,0m lățime neamenajată, dar dotată cu rețea electrică, apă potabilă și gaz de distribuție, prin prelungirea conductelor din str.Voinicenilor.

Strada este domeniu public, aflat în proprietatea primăriei Tg-Mureș, și este prevăzut pentru modernizare în perspectiva apropiată.

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

Suprafața studiată are o suprafață de 594,0mp. Este teren liber fără construcții.

Are o deschidere de 20,0m la strada C-tin Hagi Stoian și delimitat pe trei laturi de proprietăți private, parcele libere neconstruite.

Datorită formei dreptunghiulare cu o adâncime 29,8m, permite mobilarea corespunzătoare cu o casă de locuit unifamilială cu confort, în regim P+M.

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

Este parcela nr.11, dintr-o parcelare aprobată prin CU nr. 1309/10658 din 04.06.2007, care cuprinde în total 24 parcele, din care nici o parcelă nu s-a construit până în prezent. În decursul anilor trecuți, parcelele au fost înstrăinate, fiecare având alți proprietari.

Parcela studiată are 594,0mp, teren arabil intravilan, situat în str. C-tin Hagi Stoian, cu număr administrativ 144, ca teren viran, fără orice construcție.

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

Zona adiacentă terenului studiat este cu parcelare prestabilită din anul 2007, având 23 parcele cu peste 500,0mp fiecare, fără construcții.

Însă în jurul parcelelor neconstruite există case rezidențiale construite recent, pe latura cealaltă a străzii C-tin Hagi Stoian, dotate cu lumină electric și gaz de distribuție. Toată zona este în construcție cu locuințe unifamiliale în baza documentațiilor aprobate de primărie.

Strada C-tin Hagi Stoian cu 8,0m lățime are statutul de stradă locală, urmând dotarea cu rețea de apă și canalizare, și modernizarea prin asfaltare, trotuar etc., planificat în etapa următoare.

### **3.5. Regimul juridic**

Terenul studiat este proprietatea privată al lui FALUVÉGI ISTVÁN LEOPOLD și SOȚIA, identificat în CF nr. 131842 cu nr.cad.131842 având suprafața de 594,0mp – ca teren arabil intravilan.

Strada locală C-tin Hagi Stoian este identificat în domeniu public, cu toate dotările aferente existente și propuse.

### **3.6. Studiu geotehnic**

privind stratificația terenului și condițiile de fundare pe amplasamentul obiectivului:

#### **GENERALITĂȚI**

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere geomorfologic în lunca majoră a râului Mureș. Suprafața terenului este orizontală, nu există pericol de producerea alunecărilor de teren.

Conform încadrării geomorfologice și geologice, terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci aluvionale, în care, din punct de vedere granulometric, apar tipuri de combinație ale tuturor fracțiunilor cuprinse între argilă – pietriș. În partea superioară a aluviunilor apar roci cu granulație fină, argiloase, prăfoase, sub care se găsesc roci grosiere, reprezentate prin pietriș rulat, în amestec cu nisip.

Complexul aluvionar s-a sedimentat pe o argilă mărnosă compactă, de culoare cenușie. Această rocă formează un strat cu sute de metri grosime.

Peste argila marnoasă – impermeabilă – există o pânză freatică de apă subterană, sursa ei fiind infiltrațiile de apă meteorică în teren. Adâncimea nivelului hidrostatic este variabilă, în funcție de cantitatea precipitațiilor căzute într-un anumit interval de timp.

În vederea studierii stratificației și naturii terenului de fundare s-au executat cinci foraje (F1, F2, F3, F4, F5) și analize de laborator pe probele de pământ

prelevate. Au fost consultate și lucrări de arhivă, referitoare la condițiile geotehnice din zonă. Fișele forajelor, buletinele de analiză și planul de situație sunt anexate.

### **STRATIFICAȚIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICELE ROCILOR**

La suprafața terenului este sol vegetal negru, în grosime de 0,90m – 1,20m.

Urmează argilă prăfoasă cafenie-gălbuie, până la 1,50 – 1,90m adâncime la suprafața terenului.

În continuare s-a forat în nisip fin, prăfos-argilos (nisip mijlociu fin, prăfos), până la stratul de pietriș cu nisip, care apare la 3,70m – 3,90m.

Suprafața argilei marnoase de bază se află sub limita inferioară a zonei de influență geotehnică, deci această rocă nu are rol direct în condițiile de fundare.

Dintre caracteristicile mai semnificative ale rocilor din terenul de fundare menționăm: indice de plasticitate –  $I_p$ , indice de consistență –  $I_c$ , ind. porilor –  $e$ , greutatea volumetrică –  $\gamma$  și presiunea convențională de calcul de bază  $P_{conv}$ .

La argila prăfoasă cafenie-gălbuie:  $I_p = 26,6 - 29,8\%$ ,  $I_c = 0,50 - 0,57$ ,  $e = 0,82 - 0,90$ ,  $\gamma = 1,94 - 1,97\text{t/mc}$ ,  $P_{conv} = 260 - 280 \text{ kPa}$ .

Nisip fin, prăfos argilos, galben-cafeniu:  $I_p = 18,4\%$ ,  $I_c = 0,15$ ,  $e = 0,78$ ,  $\gamma = 1,79\text{t/mc}$ ,  $P_{conv} = 200 \text{ kPa}$ .

Nisip mijlociu - fin, prăfos, cafeniu-cenușiu (rocă necoezivă): unghi de frecare interior -  $\Phi = 30^\circ$ ,  $c = 0$ ,  $\gamma = 1,95\text{t/mc}$ ,  $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ .

Pietriș cu nisip (rocă necoezivă) unghi de frecare interior -  $\Phi = 45^\circ$ ,  $c = 0$ ,  $\gamma = 2,0\text{t/mc}$ ,  $P_{conv} = 500 \text{ kPa}$ .

### **CONDITII HIDROGEOLOGICE**

Nivelul hidrostatic – (NH) – mediu este la – 0,80 – 1,10m adâncime de la nivelul neamenajat al terenului. NH maxim este cu cca. 0,30 – 0,40m deasupra acestor cote. Nu se recomandă înființarea spațiilor subterane – (subsol). Se vor aplica hidroizolații calitative în scopul prevenirii fenomenelor de igrasie.



## **CONDITII DE FUNDARE**

Se poate funda pe oricare rocă aflată sub solul vegetal, respectând presiunile convenționale menționate pentru fiecare în parte. Terenul de fundare se va calcula pe baza presiunii convenționale, conform indicațiilor din STAS – 3300/2-85. Se pot aștepta la tasări uniforme, care se vor încadra în limitele absolut admise. Studiul de față are caracter general. Pe amplasamentul concret al construcțiilor viitoare este necesară verificarea terenului de fundare, cu cel puțin un foraj/amplasament.

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere al valorilor coeficienților  $K_s$ , în zona seismică de calcul E – ( $K_s = 0,12$ ).

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

În situația existentă pe parcela studiată nu există utilități.

În fața parcelei pe str. C-tin Hagi Stoian există următoarele rețele:

- rețea electrică de 0,4kV – cu stâlp de beton lângă parcela studiată
- rețea de distribuție gaz – cu branșamente existente vizavi de parcela studiată

## **4. REGELEMENTĂRI**

### **4.1. Elemente de temă**

Prezenta documentație a fost inițiată de proprietarul parcelei studiate, în baza Avizului CTATU n.7/7/16.02.2016 și a Certificatului de Urbanism nr.2126/08.12.2015, pentru construirea unei case unifamiliale în regim P+M pe parcela din str. C-tin Hagi Stoian nr.144.

Conform PUZ cartierul rezidențial Unirii, și RLU aferent, parcela se încadrează în UTR L2cz și se vor respecta reglementările aferente fără derogări de la aceasta.

## 4.2. Principii de compoziție, integrarea noii construcții

Se va tinde ca volumetria, aspectul arhitectural și finisajul casei de locuit propuse să se încadreze armonios în zona adiacentă, fără agesarea mediului înconjurător.

## 4.3. Circulații carosabile și pietonale

Parcela are acces din st. C-tin Hagi Stoian, stradă locală aflată în domeniu public.

Strada C-tin Hagi Stoian are un profil transversal de 8,0m lățime, este nemodernizată, dar dotată cu rețea de LEA 0,4kV și cu rețea de gaz de distribuție. Nu este dotată cu trotuar, rețea de apă și canalizare, care se vor realiza împreună cu modernizarea străzii în etapa următoare.

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

Se propune construirea parcelei conform reglementărilor aferente PUZ Unirii, cu următoarele retrageri de la limita parcelei studiate:

- Spre stradă de minim 5,0m
- Spre limitele laterale de minim 3,0m
- Spre limita posterioară de minim 5,0m
- **Aria construită propusă:** 14,0m x 10,0m = 140,0mp
- **Aria desfășurată propusă:** 280,0mp
- **Funcțiuni propuse:**
  - **parter:** hol, living, scară, wc cu duș, bucătărie, cămară, garaj, cameră tehnică, terasă;
  - **mansarda:** hol, scară, 4 dormitoare, 2 băi, dressing, 2 balcoane;
- **Structura propusă:**
  - fundație continuu de beton
  - zidărie portantă din cărămidă, cu planșeu b.a. și sâmburi de beton armat la punctele de susținere

- acoperiș cu șarpantă de lemn cu învelitoare de țigle ceramice.

- **Arhitectura propusă:**

Se propune o arhitectură modernă, cu finisaj adecvat, prin care casa nouă se va înscrie în zona adiacentă, cu caracter rezidențial. Se propun culorile bej și morcov, ca tencuieli decorative în finisarea fațadelor.

- **Regimul de construire propus: PARTER + MANSARDĂ**

#### 4.4.1. Împrejmuiți propuse

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20m și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțime de maxim 2,20m.

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

Se va asigura dotarea casei cu toate utilitățile existente în zonă, care trebuie să asigure un confort maxim posibil.

- **alimentare cu apă:** se propune prelungirea conductei de aducțiune apă potabilă dinspre str. Voinicenilor. Până la realizarea rețelei se poate asigura apa menajeră prin fântână proprie.
- **canalizare menajeră:** se va realiza prin prelungirea colectorului dinspre str. Voinicenilor.
- **iluminat electric:** există în fața parcelei studiate, pe latura opusă cu terenul, există pe stradă.
- **încălzire:** prin centrală proprie, cu gaz, cu branșare la conducta de distribuție gaz existentă în fața parcelei, sau cu combustibil solid.
- **salubritate:** gunoiul menajer se va colecta selectiv și se va transporta în baza contractului cu organele competente la groapa de gunoi autorizată.

#### 4.6. Bilanț teritorial

Folosința terenului pe parcela studiată:

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	594,0	100,0		
Construcții	—	—	140,0	23,60
Platforme pavate	—	—	35,0	5,9
Zonă verde	—	—	419,0	70,5
<b>TOTAL</b>	<b>594,0</b>	<b>100,0</b>	<b>594,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.7. REGIMUL JURIDIC PROPUS

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

#### CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietate studiată)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	594,0	100,0	594,0	100,0
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>594,0</b>	<b>100,0</b>	<b>594,0</b>	<b>100,0</b>

## **4.8 INDICI MAXIMI ADMIȘI ȘI REALIZATE**

**Suprafața parcelei studiate - 594,0 mp**

**Aria construită propusă - 140,0 mp**

**Aria desfășurată propusă - 280,0 mp**

**POT maxim admis - 35 % realizat - 23,6%**

**CUT maxim admis – 0,6 realizat – 0,47**

**Regim de înălțime admis P+2 realizat P+M**

**H maxim admis - 10,0 m realizat - 10,0 m**

## **5. CONCLUZII**

Zona compact parcelată în anul 2007 se încadrează în Subzona L2Cz, al PUZ UNIRII, inclusiv terenul studiat pentru construire în etapa I (parcela nr. 11 din doc. de dezmembrare).

Parcela studiată are număr administrativ aprobat de primărie și anume nr.144 din str. C-tin hagi Stoian.

La realizarea casei propuse în etapa I se vor respecta reglementările aferente PUZ UNIRII fără derogări.

Se propune dotarea cu toate utilitățile necesare prin realizarea de branșamente și racorduri noi, în baza proiectelor aprobate, la rețea de apă, canalizare, gaz de distribuție și lumină electrică din zonă. Volumetria și arhitectura casei propuse se va încadra în mediul ambiant, cu efect pozitiv, asigurând un confort maxim la nivelul normelor europene.

### **Baza legală folosită la P.U.D.**

- PUG Târgu Mureș – 2000 – proiect SC ARHITEXT INTELISOFT SRL
- PUZ Unirii pr. nr. 6206.0/2006, elaborat de SC PROIECT SRL
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (Nr. 50/1991, republicată)

- Legea nr 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată)
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),

- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995),
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998);
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea OG nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 163/1997; HGR nr. 568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil,
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,
- Legea nr. 589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr. 3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,

- Ordonanță de urgență 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în Monitorul Oficial 111 din 11 Februarie 2011. Actul: OUG 7 din 02 Februarie 2011.

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza