

Beneficiar:
FĂRCAȘ VASILE
FĂRCAȘ VIORICA

Plan Urbanistic de Detaliu
STUDIU DE AMPLASAMENT pentru
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT P+1
TG-MUREȘ STR. C-TIN HAGI STOIAN fn

Proiect nr. 408.0/2015 – 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:

S0	⇒ Încadrare în zonă	sc.1 : 5000
S1	⇒ Încadrare în PUZ Unirii	sc.1 : 5000
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	⇒ Plan de situație – stereo 70 vizat de OCPI	sc.1 : 1000
S7	⇒ 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

Denumirea lucrării	:	STUDIU DE AMPLASAMENT pentru CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT P+1
Amplasament	:	TG-MUREȘ str. C-tin Hagi Stoian fn.
Beneficiari	:	FĂRCAȘ VASILE și FĂRCAȘ VIORICA Tg-Mureș, str. Vasile Lucaciu nr. 2/9
Proiectant	:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș, str.Tineretului nr.2
Faza	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data	:	trim. II. - 2016

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 pentru CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT P+1
Amplasament	:	TG-MUREȘ str. C-tin Hagi Stoian fn.
Beneficiar	:	FĂRCAȘ VASILE și FĂRCAȘ VIORICA Tg-Mureș, str. Vasile Lucaciu nr. 2/9
Proiectant	:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș, str.Tineretului nr.2
Faza	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data	:	trim. II. - 2016

1.2. Obiectul lucrării

În baza Avizului CTATU nr. _____ și a Certificatului de Urbanism nr. 776/26.04.2016 Primăria Municipiului Tg-Mureș a aprobat întocmirea documentației urbanistice în faza PUD – privind STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT P+1 – pe parcela de 592,0mp, situată în str. C-tin Hagi Stoian fn., proprietatea lui Fărcaș Vasile și Fărcaș Viorica.

Parcela, teren arabil intravilan, fără construcții, are o suprafață de 592,0mp, cu acces din str. C-tin Hagi Stoian, latura sud-estică a străzii existente.

Parcela are o formă dreptunghiulară cu deschidere de 20,0m la stradă și o adâncime de peste 29,0m.

Relieful este plan fără denivelări.

Strada C-tin Hagi Stoian este ramificată din str. Voinicenilor având regimul juridic de domeniu public, cedat cu ocazia dezmembrării parcelelor de proprietarul inițial al terenurilor.

Zona a fost studiată în PUZ Cartierul Rezidențial Unirii, prin care a fost reglementat în RLU aferent, încadrându-se 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, cu interdicție temporară până la întocmire PUZ sau PUD.

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

Pentru mobilarea corespunzătoare a parcelei cu o casă de locuit în regim P+1,

este necesar întocmirea documentației urbanistice în faza PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT, în baza căruia să se elibereze Autorizația de Construire pentru realizarea casei de locuit în regim P+1, pe parcela proprietatea lui Fărcaș Vasile și Fărcaș Viorica.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul studiat se află într-o zonă cu parcele prestabilite și aprobate de Primărie prin CU nr. 1309/10658 din 04.06.2007, cuprinzând în total 23 parcele, deservite de o stradă locală de 8,0m lățime, neamenajată, dotată cu lumină electrică din rețea LEA 0,4kV și conductă de distribuție gaz.

Zona este ușor accesibilă din str. Voinicenilor, chiar din două direcții, astfel asigurând relații ușoare spre centru și spre punctele de atracții din municipiu.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Prin PUZ Cartier Rezidențial Unirii, proiect aprobat prin HCL nr.318/07.02.2008 zona adiacentă terenului studiat a fost încadrată în UTR L2cz și a fost reglementată conform RLU aferent cu următoarele prescripții obligatorii:

L2cz - SUBZONA LOCUINTELOR 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 CONFIGU-

RARE 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

parceleii 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 bransamente 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 fațadă;
- 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 - împrejmuirile 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)

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

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

L2z - pentru înălțimi:

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

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

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Pentru analizarea condițiilor de fundare și hidrotehnice s-a executat un foraj pe terenul studiat și s-a întocmit STUDIUL GEOTEHNIC redat în întregime în capitolul 3.6., având următoarele **concluzii și recomandări**:

Stratul bun de fundare este cel format din argilă prăfoasă, neagră și praful argilos, galben (str.2 și 3).

La cota de fundare se recomandă -0,8 – 0,9 de nivelul terenului, pentru a crește stratul tampon până la nisip fin prăfos (str.4), având o capacitate portantă mai mică ($P_{conv}=170kPa$). Pe stratul de argilă neagră (str.2) sau praful argilos galben-cenușiu (str.3) calculul terenului se va executa cu $P_{conv} 210kPa$, valoare de bază.

Ca tip de fundare este recomandabil fundația continuă, cu o centură de rigidizare de beton armat la partea inferioară.

Nivelul ridicat ridicat al apei freactice permite executarea spațiului de subsol cu placa de fund până la cota de -0,9m.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Parcela studiată este o parcelă intermediară pe latura de sud a străzii cu o deschidere de 20,0m la aceasta.

Este teren arabil intravilan, fără construcții, având și în vecinătăți parcele libere neconstruite, în curs de studiere pentru a fi construite cu case de locuit unifamiliale.

VECINĂȚĂȚI ALE PROPRIETĂȚII STUDIATE:

NORD VEST – stradă locală neamenajată 8,0m lățime – dotată cu rețea de apă și lumină electrică, nr. cad. 3439

SUD VEST – teren arabil intravilan – parcela nr.11, conf. doc. dezmembrare, proprietar Faluvégi István Leopold și Faluvégi Ramona, nr. cad.131842

NORD EST – teren arabil intravilan – parcela nr.7, conf. doc. dezmembrare, proprietar Marocica Vasile si sotia, nr. cad. 130882

SUD EST – teren arabil intravilan – parcela nr.10, conf. doc. dezmembrare, Gliga Daniel Gabiel și Gliga Luminița Laura, nr. cad. 132175

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 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

Parcela studiată are o suprafață de 592,0mp. Este teren liber neconstruit, cu folosință arabil intravilan, rezervat pentru zonă de locuit.

Vecinătățile parcelei sunt tot parcele libere neconstruite, provenite din același parcelare, aprobată în 2007, din care nu s-a construit încă nici o parcelă.

Parcelele au suprafețe aproape egale și au acces din bucla străzii C-tin Hagi Stoian, porțiunea constituită prin cedare în domeniu public cu 8,0m lățime, cu ocazia dezmembrării în 2007.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Parcela studiată cu 592,0mp, este liber de orice construcție, ca și vecinătățile terenului.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona adiacentă parcelei studiate este în fază de proiectare și construire, cu case rezidențiale unifamiliale, în baza documentațiilor urbanistice întocmite la comanda proprietarilor de teren și aprobate de Primăria Tg-Mureș.

Cele 23 parcele provenite din același lucrare cadastrală de dezmembrare au fost înstrăinate la mai mulți proprietari, și abia în anul 2015 au fost înaintate documentații pentru construirea lor, câte una sau grupate mai mulți. Este în curs de autorizare construirea tuturor parcelelor (excepție 1 – 2 parcele).

Se menține profilul de 8,0m lățime a străzii C-tin Hagi Stoian pe porțiunea care deservește parcelele din zonă, cu proiect de realizare a rețelelor de canalizare menajeră, conductei de aducțiune apă potabilă și conducta de distribuție gaz, cu bransamente posibile pentru toate parcelele ce vor fi construite conform RLU aprobat prin HCL nr. 318/07.02.2008 pentru PUZ Cartierul Rezidențial Unirii.

3.5. Regimul juridic

Terenul studiat este proprietatea privată al lui FĂRCAȘ VASILE și FĂRCAȘ VIORICA, identificat în CF nr. 131001 cu nr.cad.131001 având suprafața de 592,0mp – ca teren arabil intravilan.

Strada C-tin Hagi Stoian este identificat în CF Târgu Mureș nr.95720/N, nr. cad 3439.

3.6. Studiu geotehnic

privind stratificația terenului și condițiile de fundare pe amplasamentul obiectivului:

DATE GENERALE

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Tg-Mureș pe un teren drept, uniform, care din punct de vedere geomorfologic face parte din podul terasei de luncă de pe malul drept al Mureșului.

Terenul de fundare este rezultatul proceselor de aluvionare a Mureșului, alcătuit din roci sedimentare detritice, caracterizate printr-o variație semnificativă a compoziției granulometrice pe verticală. La baza pachetului aluvial se găsește un depozit de pietriș cu nisip rulat și nisip mediu, acoperit cu aluviuni de granulație fină, reprezentat prin prafuri și argile, pe seama căror a luat naștere și solul vegetal.

Stratificația terenului de fundare a fost urmărită cu ajutorul unui foraj executat cu freză manuală, poziționat în mijlocul perimetrului propus pentru construcție. Observațiile făcute cu ocazia forării, referitor la caracteristicile fizice ale pământurilor sunt redată pe fișa forajului, anexate referatului.

CONDITII HIDROGEOLOGICE

Terasa de luncă de pe malul drept al Mureșului în dreptul Mun. Tg-Mureș se caracterizează prin existența unei pânze freatice la mică înălțime, condiționat de efectul barajului pe râu. Nivelul hidrostatic al apei a fost determinat în fântânile săpate în zonă și se află la cote între -1,8 – 2,0m de nivelul terenului neamenajat.

Apa freatică este cantonată în stratul de nisip și pietriș, care are la bază patul neimpermeabil format din depozite argiloase-marnoase.

Alimentarea stratului freatic se realizează din ape meteorice și exfiltrări din albia Mureșului. Nivelul freatic prezintă oscilații de ordinul 0,2 – 0,3m față de cota întâlnită la data forării.

STRATIFICATIA TERENULUI

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

1. La suprafața solul vegetal negru are o grosime de 0,3m.
2. La baza solului apare un strat de argilă prăfoasă de culoare neagră, în stare plastic vâscoasă de 0,6 – 0,7m grosime.
3. Urmează un strat de praf argilos, galben cenușiu, în stare plastic consistentă de 1,0m grosime.
4. În continuare între cotele -1,5 – 2,0m apare un strat de nisip fin-prăfos cenușiu.
5. Partea inferioară a terenului de fundare este formată din depozite de nisip și nisip cu pietriș de 2,0 – 2,5m grosime, așezat pe formațiuni argiloase-marnoase.

CONDITII DE FUNDARE

Suprafața dreaptă, uniformă a terenului asigură condiții optime de stabilitate pentru construcție din punct de vedere geomorfologic.

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

La observarea caracteristicilor fizice s-a constatat că pe partea superioară a terenului aceste valori sunt corespunzătoare, însă face excepție stratul de nisip fin-prăfos cenușiu, care este saturat cu apă în anumite perioade ale anului și care la solicitări vibratoare (cutremur) poate deveni curgătoare, având o capacitate portantă diminuată.

Stratul bun de fundare este cel format din argilă prăfoasă, neagră și praful argilos, galben (str.2 și 3).

La cota de fundare se recomandă -0,8 – 0,9 de nivelul terenului, pentru a crește stratul tampon până la nisip fin prăfos (str.4), având o capacitate portantă mai mică ($P_{konv}=170\text{kPa}$). Pe stratul de argilă neagră (str.2) sau praf argilos

galben-cenușiu (str.3) calculul terenului se va executa cu $P_{conv} 210kPa$, valoare de bază.

Ca tip de fundare este recomandabil fundația continuă, cu o centură de rigidizare de beton armat la partea inferioară.

Nivelul ridicat ridicat al apei freatice permite executarea spațiului de subsol cu placa de fund până la cota de $-0,9m$.

Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează în zona seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $A_g = 0,15g$, cu perioadă de control (colț) $T_c = 0,7s$.

3.7. Echiparea tehnico – edilitară

Parcela studiată nu are nici un fel de utilități.

- Însă pe strada din fața parcelei există rețea electrică cu stâlp de LEA $0,4kV$ – vizavi de proprietatea Fărcaș Vasile
- La fel există rețea de distribuție gaz și bransamente la casele de locuit existente vizavi de parcela studiată (Petolean + Mihalcea)
- Este în curs de proiectare prelungirea conductei de aducțiune apă potabilă și canal menajer dinspre str. Voinicenilor.

4. REGELEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Prezenta documentație a fost inițiată de proprietarul parcelei studiate, în baza Avizului CTATU nr. _____ și a Certificatului de Urbanism nr. 776/26.04.2016, pentru construirea unei case unifamiliale în regim P+1 pe parcela din str. C-tin Hagi Stoian fn.

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 agresarea mediului înconjurător.

4.3. Circulații carosabile și pietonale

Parcela are acces din str. 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:** 12,0m x 12,0m = 144,0mp
- **Aria desfășurată propusă:** 288,0mp
- **Funcțiuni propuse:**
 - **parter:** hol, living, scară, wc cu duș, bucătărie, cămară, garaj, cameră tehnică, terasă;
 - **etaj:** hol, scară, 3 dormitoare, 2 băi, dressing, 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 pastel, ca tencuieli decorative în finisarea fațadelor.

- **Regimul de construire propus: PARTER + 1 ETAJ**

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.

Împrejmuirile noi construite spre stradă vor fi prevăzute cu nișe, intrânduri, panouri sau porțiuni sau porțiuni de gard demontabile în vederea asigurării posibilității tehnice de montare ulterioară a montării PRM (Post Reglare și Măsurare gaze naturale) și BPM (Bloc Măsură și Protecție pentru energie electrică), la limita de proprietate, fără a ocupa (umbri) definitiv domeniului public și de asemenea pentru trecerea în subteran a bransamentelor aeriene existente.

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. Voiniceniilor. Până la realizarea rețelei se poate asigura apa menajeră prin fântână proprie.
- **canalizare menajeră:** în etapa I se propune mini stație de epurare tip Eco-Cleaner.
- **iluminat electric:** există în fața parcelei studiate, pe latura opusă cu terenul studiat.

- **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.
- **rețele subterane de telefonie, TV, internet (rețele de transmitere informații):** nu există în zonă și vor fi asigurate conform legislației în vigoare.

Prin Avizul nr.94/11.04.2016 al Direcției Tehnice se recomandă ca din zona unde se vor prevedea nișele pentru contoarele de utilități să se pozeze până la clădiri, pe sub gard, două tuburi de PEHD (Φ 40mm și Φ 63mm) pentru racordul electric și cel de telefonie – TV – internet. Tubul alocat rețelelor de telefonie – internet va fi racordat ulterior la rețeaua stradală prin cămin de branșament sau la rețeaua aeriană existentă.

4.6. Bilanț teritorial

Folosința terenului pe parcela studiată:

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	592,0	100,0		
Construcții	—	—	144,0	24,30
Platforme pavate	—	—	35,0	5,9
Zonă verde	—	—	413,0	69,8
TOTAL	592,0	100,0	592,0	100,0

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	592,0	100,0	592,0	100,0
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	---	---
TOTAL	592,0	100,0	592,0	100,0

4.8 INDICI MAXIMI ADMIȘI ȘI REALIZATE

Suprafața parcelei studiate - 592,0 mp

Aria construită propusă - 144,0 mp

Aria desfășurată propusă - 288,0 mp

POT maxim admis - 35 % realizat - 24,3%

CUT maxim admis – 0,6 realizat – 0,3

Regim de înălțime admis P+2 realizat P+1

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, prin prezenta documentație în faza PUD.

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 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; HGRnr.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