

**CONSTRUIRE DOUA CASE DE LOCUIT PE ACEEASI PARCELA**

Beneficiar : Delian Marius-Silviu si Delian Lavinia-Nicoleta

Amplasament: str. Simion C. Mandrescu, nr. FN, mun. Tg.Mureş, jud. Mureş

---

Faza : P.U.D.

Data: noi. 2018

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**CONSTRUIRE DOUA CASE DE LOCUIT PE**  
**ACEEASI PARCELA**  
**mun.Tirgu-Mures,**  
**str. Simion C. Mandrescu , FN**

**PROIECTANT GENERAL:** B.I.A. ISZLAI TAMAS

**PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:** S.C. ARCHIPROG S.R.L.

**PROIECT NR.:** 27/2018

**FAZA DE PROIECTARE:** PUD

**BENEFICIAR:** Delian Marius-Silviu si Delian Lavinia-Nicoleta

**CONSTRUIRE DOUA CASE DE LOCUIT PE ACEEASI PARCELA**

Beneficiar : Delian Marius-Silviu si Delian Lavinia-Nicoleta

Amplasament: str. Simion C. Mandrescu, nr. FN, mun. Tg.Mureş, jud. Mureş

---

Faza : P.U.D.

Data: noi. 2018

## **LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT:**

ARH. ISZLAI TAMAS

**PROIECTANT URBANISM**

ARH. BORSOS ALADAR ANTON

# **BORDEROU ARHITECTURA**

## **I. PIESE SCRISE**

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

## **A - MEMORIU GENERAL**

### **1 – Introducere**

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL PUD
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

### **2 – Studiul actual al zonei**

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU

### **3– Situatia existenta (parcela)**

- 3.1 REGIMUL JURIDIC
- 3.2 ANALIZA GEOTEHNICA
- 3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT
- 3.4 CAI DE COMUNICATII
- 3.5 ECHIPARE EDILITARA
- 3.6 BILANT TERITORIAL EXISTENT

### **4 – Propuneri**

- 4.1. ELEMENTE DE TEMA
- 4.2. DESCRIEREA SOLUTIEI CONSTRUCTIVE
- 4.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI
- 4.4. REGIMUL JURIDIC, CIRCULATIA TERENURILOR
- 4.5. ALINIAMENT, REGIM DE INALTIME

- 4.6. COEFICIENTI DE UTILIZARE A TERENULUI
- 4.7. SPATII VERZI PLANTATE
- 4.8. ECHIPARE EDILITARA
- 4.9. BILANT TERITORIAL
- 4.10. PROTECTIA MEDIULUI

## **5- Concluzii**

### **II. PIESE DESENATE**

- |   |     |
|---|-----|
| 1. PLAN DE INCARARE IN ZONA                                 | U1  |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN PUG 2001, FOTOGRAFIE GOOGLE EARTH   | U2  |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN PUZ ZONA REZIDENTIALA CORNESTI 2000 | U3  |
| 4. SITUATIA EXISTENTA ZONA STUDIATA                         | U4  |
| 5. SISTEMUL JURIDIC   | U5  |
| 6. RETELE EDILITARE   | U6  |
| 7. REGLEMENTARI URBANISTICE                                 | U7  |
| 8. PROPUNERE DE MOBILARE PARCELA                            | U7' |
| 9. PROFIL STRADAL   | U8  |
| 10. PREZENTAREA FOTOGRAFICA A ZONEI STUDIASTE               | U9  |

### **III. AVIZE SI ACORDURI**

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1899/10.10.2018

EXTRAS DE CARTE FUNCIALA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI PLAN DE SITUATIE VIZAT DE O.N.C.P.I.

AVIZE SI ACORDURI:

4.0. Aviz C.T.A.T.U. 22/146/20.12.2018

4.1. Aviz Agentia Nationala pentru Protectia Mediului

4.2. Aviz Aquaserv

4.3. Aviz energie electrica

4.4. Aviz gaze naturale

4.5. Aviz telefonizare

4.6. Aviz sanatatea populatiei

4.7. Aviz securitatea la incendiu

## **CONSTRUIRE DOUA CASE DE LOCUIT PE ACEEASI PARCELA**

Beneficiar : Delian Marius-Silviu si Delian Lavinia-Nicoleta

Amplasament: str. Simion C. Mandrescu, nr. FN, mun. Tg.Mureş, jud. Mureş

---

Faza : P.U.D.

Data: noi. 2018

4.7. Aviz Directia Tehnica – Birou energetic Mun. Tirgu-Mures

4.8. Aviz A.D.P.

4.9. Aviz ANIF

4.9.Declaratia beneficiarilor privind racordarea imbilului la utilitati prin propria cheltuiala

- STUDIU GEOTEHNIC

- DOVADA AMPLASARII PE TERENUL STUDIAT A PANOURILOR REGLEMENTATE PRIN HCL 140/2011

- COPIE CARTE DE IDENTITATE BENEFICIARI

Intocmit :

arh. Borsos Aladar Anton

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**CONSTRUIRE DOUA CASE DE LOCUIT PE**  
**ACEEASI PARCELA**

**mun.Târgu Mures,**  
**str. Simion C. Mandrescu , FN**  
**jud. Mures**

# MEMORIU GENERAL

## INTRODUCERE :

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

<b>Denumirea lucrării:</b>	<b>CONSTRUIRE DOUA CASE DE LOCUIT PE ACEEASI PARCELA</b>
<b>Adresa:</b>	str. Simion C. Mandrescu, nr.FN, mun.Tirgu Mures, jud.Mures
<b>Beneficiar:</b>	Delian Marius-Silviu si Delian Lavinia-Nicoleta
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.D
<b>Proiectant general:</b>	BIA ISZLAI TAMAS Singeorgiu De Mures
<b>Proiectant de sepcialitate urbanism:</b>	S.C. ARCHIPROG S.R.L. Tg. Mures Arh. Borsos Aladar Anton
<b>Data elaborării:</b>	10.2018- 02.2019

### 1.2. OBIECTUL PUD :

#### Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, pe imobilul din Târgu Mureş, str. Simion C. Mandrescu , se doreşte realizarea a doua case unifalimiale, identice, in regim parter si mansarda pe aceeasi parcela. Intru-cat in documentatia P.U.Z.-Unirii, zona este desemnata ca avand interdictie temporara de construire, pana la aprobare P.U.D. in conditiile legii, autoritatea locala a solicitat aceasta documentatie.

Prin prezentul PUD nu se doresc a fi facute derogari fata de regulamentul local de urbanism existent, aferent UTR „LV2z” - conform PUG Tg. Mures si PUZ „Cartierul Unirii”.

#### Prevederi ale programului de dezvoltare al localităţii

Zona studiată se află în - LV2z - subzona locuinţelor individuale cu regim de înălţime P, P+M, situate pe versanţi slabi construiţi în condiţii de densitate foarte redusă şi în condiţii de stabilizare şi echipare tehnică a întregului versant. Potenţialul de dezvoltare al zonei consta in crearea unui caracter unitar de zona urbana cu functiuni de locuire prin stimularea investitiilor private in detrimentul imaginii rurale de terenuri agricole, din prezent.

### 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-Bucureşti – aprobat prin H.C.L.276/2000.

- Planul urbanistic zonal (PUZ) - Unirii - 2005 - aprobat pentru completarea PUG.

- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – Indicativ GM-009-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare.

- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

## **1. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI**

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

- Zona studiată face parte din zona cartierului Unirii, zona limitrofa între intravilanul mnu. Tirgu-Mures și satul Santana de Mures. Zona, până în prezent este predominant agricolă, neexistând un trecut urban construit doar recent. Până în 1970 se observa o extindere constantă și sanatoasă a zonelor construite atât la limita strazii Voinicienilor cât și la limita satului Santana de Mures, datorită politicii permissive și din cauza distanței mici față de oraș. Această tendință a fost brusc întreruptă de interdicția de construire impusă de la nivel central.

După 1990 terenurile din zona au fost retrocedate, iar odată cu revenirea economică construcțiile noi, de locuințe individuale, au început să impanzească zona. Dezvoltarea a început din direcția capatului strazii Marului la limita strazii Voinicienilor, echipată cu rețele edilitare, iar cu timpul au apărut clustere independente și strapungeri ale parcelelor agricole prin străzi de tip fundatură dominate de extinderi rezidențiale. Funcțiuni diversificate se limitează la artere marginale: str. Remetea și str. Voinicienilor, zona cuprinsă între cele două străzi este predominantă rezidențială. În ultimul deceniu noile extinderi rezidențiale au luat din nou avânt, zona fiind în continuă dezvoltare.

### **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona studiată se află în - **LV2z** - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Zona a fost studiată în P.U.G.Targu Mures, aprobat prin H.C.L. 257/2002, și în PUZ „Cartierul Unirii”- 2005 - aprobat pentru completarea PUG .

#### **Denumirea zonei functionale este:**

**LVz** - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1 situate pe versanți slabi construiți, respectiv:

**LV2z** - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

## **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**LVz** - se admite funcțiunea de locuire.

### **Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**LV2z** - locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P+M cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slabi construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă a laturilor clădirii în plan nu va depăși **15,0 m**;
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiate de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandată este P+M;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **10%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.



**LV2z** - nu se admite mansardarea sau extinderea locuințelor existente;

**LV2z** - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mpADC** și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o serie de servire de **250 metri**;

\* se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

### **Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**LV2z** - se interzic următoarele utilizări:

- ◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mpADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- ◆ activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- ◆ creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- ◆ depozitarea en-gros;
- ◆ depozitări 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 terasamente 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**

### **Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- LV2z** - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 m (**225 mp**) și de limitarea mineralizării cu construcții a parcelei la maxim 10% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80 mp.** pentru garaj, trotuare de gardă, acces, curte pavată);
- ◆ parcela are suprafața minimă de **1000 mp** și un front la stradă de minim **20,0 metri**;
  - ◆ adâncimea parcelei este egală sau mai mare cu lățimea;
  - ◆ parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0 metri**.

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

**LV2z** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4,0 metri**.

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

- LV2z** - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0 metri**;
- ◆ se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- LV2z** - 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 **5,0 metri**;

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

**LV2z** - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6,0** metri.

**Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**LV2z** - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3,0** metri lățime.

**Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**LV2z** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**LV2z** - înălțimea maximă admisibilă la cornișă 4,0 m (P+M);

**LV2z** - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei;

◆ înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);

**Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**LV2z** - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

◆ se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

**Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**LV2z** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

◆ se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

◆ pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

**Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**LV2z** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;

• spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;

• în zonele de versanși se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

**Art.14 - ÎMPREJMUIRI**

**LV2z** - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** m și minim **1,80** metri din

care un soclu opac de **0,30** m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

**SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**LV2z** - POT maxim = **15%**

**Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****LV2z - CUT maxim = 0,3.**

**GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI** - în - **LV2z** - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

**2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Zona este predominant agricolă, fără plantații de aliniament și cu grădini de dimensiuni variabile amplasate la frontul stradal sau dispersate pe întreaga parcelă. Zonele agricole sunt caracteristice în centrul insulelor rezidențiale, dar sunt predominante și în zona studiată.

Nu există un front construit pe strada Simion C. Mandrescu, doar sporadic.

**2.4 CIRCULAȚIA**

Circulația auto este asigurată de trama stradală existentă, compusă din străzi de cat. III, respectiv pe strada Zeno Vancea, drum public, și pe strada Simion C. Mandrescu, stradă privată, de tip fundatură, cu o lungime ce depășește 200 metri, ce are deschidere pe strada Galfy Mihaly, stradă publică la rândul ei are deschidere pe strada Marului.

Accesele la loturi sunt directe, prin străzile publice sau pe strada privată Simion C. Mandrescu, cu dreptul de trecere pietonal, auto și inclusiv pentru utilități prin imobilul având C.F. 138059/Tg. Mureș – strada Simion C. Mandrescu.

Accesul la imobilul beneficiarilor se dorește a fi realizat de pe strada privată, Simion C. Mandrescu.

Strada Simion C. Mandrescu nu este asfaltată și nu există torurare iar lățimea acesteia nu respectă prevederile normativelor pentru străzi de cat. III, respectiv lățime minimă de 10 m. În prezent, lățimea străzii cu acostament se încadrează între 8,30 și 8,40 m, în zona studiată.

Circulația pietonală se realizează pe marginea carosabilului existent. Nu există trotuare.

**2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

În prezent în zona studiată există construcții de locuințe individuale în regim D+P+E sau D+P+M și anexe gospodărești sau garaje în regim parter. Gradul de ocupare al parcelelor se încadrează în limitele recomandate prin P.U.G. Târgu Mureș, și PUZ Unirii de sub 15%, iar C.U.T.<0,3.

– regim de înălțime: P, D+P+E, D+P+M.

Zona din spate a parcelelor este predominant agricolă, cu plantații de monoculturi agricole.

Parcellele construite sunt îngrădite.

**2.6 ECHIPARE EDILITARA****2.6.1. Alimentare cu apă**

Strada Zeno Vancea și str. Simion C. Mandrescu au conductă de apă potabilă în zona studiată, sub administrarea Aquaserv Tg. Mureș, conform avizului de amplasament emis de S.C. AQUASERV S. A.

Se propune realizarea unui bransament subteran cu un cămin de vizitare amplasat aproape de limita de proprietate din strada Simion C. Mandrescu.

**2.6.2. Canalizare**

Conform avizului de amplasament emis de S.C. AQUASERV S. A. Societatea Aquaserv nu are retele de canalizare in zona.

Datorita pantei nefavorabile, se propune realizarea unor fose septice ecologice, vidanjabile, pentru fiecare locuinta propusa, aproape de limita de proprietate de la strada Simion C. Mandrescu.

### 2.6.3. Energie electrica

Str. Simion C. Mandrescu are retea aeriana de electricitate, la care sunt bransate locuintele din zona. Exista o conducta LES de 0,4 KV ce trece in fata proprietatii pe partea opusa a drumului, conform avizului emis de catre S.D.E.E. Transilvania Sud S.A.

Se propune un bransament subteran la conducta LES de 0,4 KV, prin strapungerea drumului existent.

Firidele de bransament , separate pentru cele doua locuinte vor fi pozitionate la limita de proprietate, de unde, subteran se va realiza alimentarea cun energie electrica.

In zona studiata S.D.E.E. Transilvania Sud S.A. Are o retea de de energie electrica de tensiune medie LEA 110kV, la nord de amplasament.

### 2.6.4. Alimentare cu gaz metan

In zona studiata exista conducta de gaze naturale, conform avizului emis de catre S.C. DELGAZ GRID S.A. Exista o conducta de presiune redusa PE cu diametrul de 63 mm amplasata pe lartea opusa a drumului Simion C. Mandrescu.

Se propune realizarea unui bransament subteran la aceasta conducta, cu doua firide amplasate pe ingradirea propusa, iar conductele pana la casele de locuit propuse ingropate in pamant.

### 2.6.5. Telecomunicatii

Societatea Telecom nu are retele in zona. Exista semnal al tuturor operatorilor de retele mobile existente pe piata.

Nu se propun bransamente fixe la telecomunicatii.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata un mediu construit- locuinte anexe si curti constructii pavate sau inierbate; sau agricol cu monoculturi anuale de cereale si gradini de zarzavaturi, pasuni.

Cadrul natural lipseste cu desavarsire.

Cel mai apropiat cadru natural este padurea Remetea aflat la nord-vest.

Problema principală de mediu poate fi zgomotul, praful si noxele produse de traficul existent, care insa nu este semnificativ, datorita lipsei de importanta a straziilor Zeno Vancea si Simion C. Mandrescu. Traficul redus este datorata imbracamintii de calitate inferioara drumului existent, si de lipsa fondului construit continuu.

## **2.8.CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT**

Amplasamentul este liber, cu o denivelare semnificativa ce porneste de la strada Simion C . Mandrescu de la cota +328,90CRMN (colt nord-vestic la strada) si coboara la cota +320,19 (limita de proprietate in zona sudic-centrala)de unde urca usor la cota 323,50CRMN (la limita la strada Zeno Vancea- capatul culoarului ingust). Au fost solicitate traseele echipamentelor edilitare din zona, concluzia este ca amplasamentul este liber.

## **SITUATIA EXISTENTA (PARCELA)**

Terenul in cauza are deschidere directa la strada Simion C. Mandrescu, strada privata, si acces printr-un culoar ingust de doar 5,00 metri pe strada Zeno Vancea, strada publica.

Amplasamentul este liber, cu o ingradire provizorie din plasa de sarma pe stalpi din teava de fier.,Amplasamentul este liber, cu o denivelare semnificativa ce porneste de la strada Simion C .

Mandrescu de la cota +328,90CRMN (colt nord-vestic la strada) si coboara la cota +320,19 (limita de proprietate in zona sudic-centrala) de unde urca usor la cota 323,50CRMN (la limita la strada Zeno Vancea- capatul culoarului ingust) .

Parcela are o forma neregulata ce poate fi impartita in doua. O zona trapezoidala compacta, cu deschidere la strada Simion C. Mandrescu, si un culoar de doar 5,00 metri latime ce porneste de la strada Zeno Vancea si are o lungime de 60,00 metri. Deschiderea la strada Simion C. Mandrescu este de 34,88 m, iar adancimea zonei compacte este 33-38 metri.

Parcela este limitata de proprietati private, cu drept de trecere pietonal, auto si inclusiv pentru utilitati prin imobilul avand C.F. 138059/Tg. Mures reprezentat de strada Simion C. Mandrescu.

### **3.1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul este inregistrat in cartea C.F. nr.139296/Tg. Mures, Nr. Cad. 139296, si se afla in proprietatea beneficiarilor: Delian Marius-Silviu si Delian Lavinia-Nicoleta in cota parte 1/1 .

Suprafata terenului, conform C.F. si planului topografic este de : 1 375,00 mp.

Terenul se afla in intravilanul mun. Tirgu Mures si este lipsit de orice constructie.

Categoria de folosinta: arabil.

### **3.2. ANALIZA GEOTEHNICA**

#### **3.2.1. DATE GENERALE**

##### ***3.2.1.1 Morfologia regiunii***

Perimetrul din care face parte amplasamentul este situat în centrul Depresiunii Colinare a Transilvaniei, în Culoarul Mureșului, într-o zonă deluroasă cu versanți cu înclinare redusă. Amplasamentul propriu zis este situat sub cota străzii Zeno Vancea, trecerea de la stradă se face printr-un taluz abrupt și se continuă cu o pantă de cca 5%. Datorită morfologiei terenului zona se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice complicate.

##### ***3.2.1.2. Geologia zonei***

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și natură. Formarea și individualizarea regiunii în care se găsește situată localitatea Sântana de Mureș trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei, și mai ales cu evoluția rețelei hidrografice a acestuia. Formarea Bazinului Transilvaniei în această zonă este rezultatul scufundării lente până la 4.500 m adâncime a regiunii, datorită eforturilor de cutare și ridicare a Carpaților. Invadată de apele mării, Depresiunea Colinară a Transilvaniei a fost îndelung sedimentată, astfel că în pragul cuaternarului întreaga depresiune transilvanică a devenit uscat. Rocile din teritoriu aparțin Sarmatianului și Panonianului, reprezentând umplutura neogenă a Bazinului Transilvaniei fiind constituite din marne, argile, nisipuri și gresii slab cimentate, peste care se regăsește o cuvertură sedimentară aluvial-deluvială, de vârstă cuaternară.

##### ***3.2.1.3 Considerații hidrogeologice***

Factorul hidrogeologic principal îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, curs mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate. În aceste zone se pot urmări acumulări importante ale apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări

lenticulare în zonele de versant.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate din adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi.

#### **3.2.1.4. Date privind climatul zonei**

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimate de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NE. Disponerea reliefului în trepte, modul de orientare a principalelor forme de relief, cât și prezența culoarelor largi de vale, introduc o serie de variații topoclimatice.

Precipitații medii anuale – între 600 și 1000 mm.

Temperatura aerului : - medie multianuală între 6 și 9 °C.

- medie minimă între -3 și -6 °C.

- medie maximă între 16 și 20 °C.

Toate datele privind regimul precipitațiilor, a temperaturii, regimului hidrologic au fost luate din Enciclopedia Geografică a României – 1982.

Conform hărții cu repartiția după indicii de umiditate (Im) Thornthwaite, arealul se încadrează la "tip II climatic" cu un Im = 0 – 20.

Conform STAS 6054 – 77 adâncimea de îngheț a terenului natural este de 80 ÷ 90 cm.

#### **3.2.1.6. Seismicitatea regiunii**

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7<sup>1</sup> (scara MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică - Partea I", indicativ P 100-1/2013), include zona la  $a_g = 0,15g$  (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și  $T_c = 0,7$  sec (perioada de control / colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

### **3.2.2. SINTEZA INFORMAȚILOR OBȚINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI**

#### **3.2.2.1 Condiții tehnice – geologice**

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasament, s-au executat două foraje geotehnice, marcat pe planul de situație anexat. La realizarea forajelor s-a utilizat o instalație de foraj Nordmeyer Geotool, în sistem mecanic, percutant, uscat. Forajele s-au efectuat până la adâncimea de 6,00 m față de cota 0,00 nivel teren, prin care până la adâncimea de investigare s-a identificat următoarea stratificație:

##### **F1**

0,00 - 0,40 m – Sol vegetal

0,40 - 1,40 m – Argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă

1,40 - 6,00 m – Nisip argilos galben plastic consistent cu intercalații centimetrice de nisip și argilă nisipoasă

##### **F2**

0,00 - 0,30 m – Sol vegetal

0,30 - 1,50 m – Argilă prăfoasă nisipoasă cafenie, plastic vârtoasă

1,50 - 6,00 m – Nisip argilos galben plastic consistent, cu intercalații centimetrice de nisip și argilă nisipoasă

Apa subterană nu a fost interceptată în foraje.

### **3.2.2.2 Principalele caracteristici fizico-mecanice:**

#### **Argilă prăfoasă/Argilă prăfoasă nisipoasă**

- umiditatea(W)-15,98÷20,35%
- indice de plasticitate(Ip)- 21,72÷26,95%
- indicele de consistență(Ic)- 0,81÷0,90
- indicele porilor(e) -0,75÷0,79
- unghiul de forfecare internă  $\phi=13^\circ$  (valoare orientativă-STAS 3300-1-85)
- coeziunea c=27 kPa (valoare orientativă -STAS 3300-1-85)
- modul de deformație liniară E = 14.000 kPa (valoare orientativă -STAS 3300-1-85)

#### **Nisip argilos**

- umiditatea(W)-22,68÷28,89%
- indice de plasticitate(Ip)- 13,75÷23,59%
- indicele de consistență(Ic)- 0,74÷0,76
- indicele porilor(e) -0,67÷0,72
- unghiul de forfecare internă  $\phi=15^\circ$  (valoare orientativă-STAS 3300-1-85)
- coeziunea c=13 kPa (valoare orientativă -STAS 3300-1-85)
- modul de deformație liniară E = 12.000 kPa (valoare orientativă-STAS 3300-1-85)

### **3.2.3. ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ**

Conform normativului **NP 074/2014** parametrii de calcul ai riscului geotehnic sunt următorii:

Condiții de teren *Teren dificil de fundare (teren în pantă)* 6

Apa subterană *Fără epuizmente* 1

Categoria de importanță *Redusă (conf. HG 766/1997)* 1

Vecinătăți *Risc redus* 1

Zona seismică *ag = 0,15* 2

**Risc geotehnic moderat Total puncte 11**

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică nr.2- risc geotehnic moderat

### **3.2.4. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

Amplasamentul studiat este situat în loc. Tîrgu-Mureș, str. Zeno Vancea, într-o zonă deluroasă, de versant. Terenul este situat sub cota străzii Zeno Vancea, trecerea se face printr-un taluz cu înclinare mare, înierbat și se continuă cu pantă de cca. 5% pe zona viitoarelor construcții.

Pe amplasamentul descris mai sus se intenționează construirea a două case de locuit, regim P(P+M).

Forajele F1 și F2 s-au executat pe amprenta viitoarelor construcții. S-a constatat că stratificația terenului până la adâncimea de -1,40÷1,80 m este compusă dintr-o formațiune coezivă formată din argilă prăfoasă de culoare cafenie, cu plasticitate mare (Ip=21,72÷26,95%), plastic vâtoasă (Ic=0,81÷1,40) și indice al porilor cuprins între 0,75÷0,79. Sub aceasta apare un alt strat coeziv format din nisip argilos de culoare galbenă, cu intercalații centimetrice de argilă nisipoasă și nisip, având o plasticitate medie mare (Ip=13,25÷23,59%), plastic vâtos (Ic=0,74÷0,76) și indice al porilor cuprins între - 0,67÷0,72. Apa subterană nu a fost interceptată în foraje.

Vizual nu se constată efecte ale unor alunecări active. De asemenea nici în foraje nu a fost interceptată apă subterană sau pământuri frământate. Totuși, în condițiile unor intervenții antropice de

ampliare asupra versantului (excavații mari neprotejate, supraîncărcări, terasări deficitare), coroborate cu factorii de risc natural (pantă, ape meteorice, precipitații abundente, cutremure), pot apărea fenomene de instabilitate a terenului.

Pe baza rezultatelor obținute în urma investigațiilor geotehnice recomandăm ca **fundarea** viitoarei construcții să se facă direct, sub adâncimea de îngheț a regiunii (0,80-0,90 m) la o adâncime de **minim -1,10 m** față de nivelul terenului. Se va lua în calcul o presiune convențională (ca valoare de bază), **Pconv. = 220 kPa**.

Adâncimea de fundare este dată față de 0,00 m nivel teren, la data efectuării forajelor geotehnice.

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

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

Se va asigura drenarea terenului. Descărcarea terenului 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 se vor realiza în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare.

Compactarea fiecărui start trebuie adusă 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 săpătura se va depozita la minim 2,00 m de marginea săpăturii.

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

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.

Se recomandă construcții cu structură ușoară din elemente de construcție ușoare, construcții cu încărcări care sunt în conformitate cu condițiile de teren prezentate în studiul geotehnic de față.

Se vor respecta prevederile normativului NP 124/2010 privind Proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere.

Pentru menținerea stabilității terenului se recomandă:

- drenarea apelor pluviale pentru a nu permite pătrunderea apei meteorice în complexe, ce ar provoca scăderea proprietăților naturale fizice – mecanice;

- protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare extinse și având caracter impermeabil;

- sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descărca în rețeaua de canalizare.

- plantarea de copaci, pomi fructiferi (cu ritm de creștere rapidă) și viță de vie, în zonele cu unghi de înclinare, care sunt factori de protecție privind menținerea stabilității zonelor de pantă.

- ziduri de sprijin adecvate în funcție de ce intervenții se vor face asupra versantului

În calculele de rezistență se va ține seamă de grupa seismică a regiunii, grupa E, având valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat  $a_g = 0,15 g$  și  $T_c = 0,70 s$  (perioada de colț), pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  ani, conform P100 - 1/2013. Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea  $I=7^1$  pe scara MSK, pentru o perioadă de revenire de 50 ani.



Proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren de fundare). Costul deplasării personalului de specialitate pentru fazele determinante, va fi suportat de către beneficiarul, proiectantul sau executantul lucrării.

### **3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

In prezent nu exista cladiri pe parcela.

In zona studiata exista parcele construite cu locuinte individuale, in regim izolat in regim pater, parter si mansarda, demisol+parter+mansarda.

Imobilul se invecineaza la nord , cu o parcela construita, cu frontul pe strada Zeno Vancea. Pe strada Simion C. Madrescu nu exista un front construit in imediata vecinatate. In capatul strazii, zona nordica exista un cluster construit compus din locuinte izolate in regim parter sau parter si mansarda, reglementate printr-un PUD aprobat in 2009. In capatul strazii Simion C. Mandrescu, colt cu strada Palfy Mihaly exista o parcela construita, reglementata tot printr-un PUD, avand o locuinta in regim parter si mansarda.

Construcțiile din zona au fost realizate după 2005, majoritatea între 2005 și 2010, existând o urbanizare lentă dar susținută ce continuă până astăzi.

Parcelarul este eterogen, cu dimensiuni pornind de la 4-5 arii până la parcele de peste un hectar. Accesul pe parcele se realizează prin fostele drumuri de exploatare agricolă sau prin străpungerile noi, create în ultimele două decenii. Clădirile principale de pe terenurile construite, locuințele existente, creează fronturi unitare prin gabarit și retragere față de domeniul public, respectând prevederile regulamentului local de urbanism.

Parcela beneficiarilor a făcut parte dintr-o parcelă mai mare cea fost dezmembrată în mai multe parcele dimensiuni și forme neregulate, creându-se totodată parcela având c.f. nr. 138059 prezenta strada Simion C. Mandrescu. Dezmembrarea parcelei inițiale ce a avut acces pe strada Galfy Mihaly s-a realizat la începutul anilor 2000.

### **3.4. CAI DE COMUNICATII**

Accesul la teren se face prin str. Zeno Vancea, sau prin strada privată str. Simion C. Mandrescu. Ambele străzi sunt în prezent cu îmbracaminte premeabile, nemodernizate. Nu există delimitarea părții carosabile de spațiul pietonal. Nu există scurgeri pluviale. Strada Zeno Vancea are o lățime ce depășește 10 metri, iar strada Simion C. Mandrescu are o lățime situată între 8,30 și 8,40 metri.

Intrucât deschiderea, a parcelei beneficiarilor, la strada Zeno Vancea este de doar 5,00 metri se propune realizarea acceselor carosabile și pietonale de pe strada Simion C. Mandrescu.

Circulația în zona nu este intensă, întrucât zonele rezidențiale nu generează un trafic semnificativ, iar alte activități economice sau funcționale nu există în zona.

### **3.5. ECHIPARE EDILITARA**

Parcela, este lipsită de bransamente la rețele edilitare.

### **3.6. BILANT TERITORIAL EXISTENT PARCELA**

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT	
		mp	%
1.	Constructii	0,00	0,00
2.	Platforme betonate	0,00	0,00

## CONSTRUIRE DOUA CASE DE LOCUIT PE ACEEASI PARCELA

Beneficiar : Delian Marius-Silviu si Delian Lavinia-Nicoleta

Amplasament: str. Simion C. Mandrescu, nr. FN, mun. Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.

Data: noi. 2018

3.	Arabil	1 375,00	0,00
4.	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00
5	Teren neamenajat	0,00	0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>1 375,00</b>	<b>100,00</b>

POT maxim admis: 15 %

CUT maxim admis: P+M=0,3

**POT existent: 0%**

**CUT existent: 0,0**

## 4. PROPUNERI

### 4.1 ELEMENTE DE TEMA

Beneficiarii doresc realizarea a doua locuinte unifamiliale, identice, in regim izolat in regim parter si mansarda, fara derogari de la Regulamentul General de Urbanism si RLU in vigoare.

### 4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI CONSTRUCTIVE

Prezenta documentatie propune amplasarea a doua cladiri in regim P+M, cu functiunea de locuinta unifamiliala si a amenajarilor peisagere in limitele proprietatii.

Cele doua locuinte vor fi identice, atat in volum cat si functional si estetic.

**Functional – locuintele vor fi compuse** din: camera de zi, bucatarie, baie, camera, hol - la parter, si 3 camere ,1 baie, garderoba, debara, hol si casa scarii la mansarda.

**Structural**, se propune o structura mixta tip cadru de beton armat si zidarie portanta cofinata din caramida termoeficienta cu ranforsari din samburi de beton armat, la nivelul parterului si a mansardei.

Fundatiile vor fi fundatii continue din beton simplu, sau fundatii izolate tip cuzineti. Planseul peste parter va fi din beton armat, iar cel peste mansarda se va realiza din lemn.

Acoperisul va fi de tip sarpanta cu invelitoare din tigle ceramice profilate de cul. rosu caramida sau tabla vopsit cul. rosu caramida. Compartimentarile interioare se vor realiza prin pereti de compartimentare din zidarie de caramida de 12,5 si 25 cm

Circulatia pe verticala se va realiza pe o scara interioara din beton armat.

#### **FINISAJE :**

Tamplariile exterioare vor fi din PVC cu geamuri teromizolante, iar cele interioare din MDF sau lemn masiv. Tamplariile exterioare vor avea cul gri.

Finisajele interioare vor cuprinde: pardoseli din gresie, parchet sau piatra naturala, tencuieli zugravite pentru pereti si tavane, placaje pariale din faianta aplicate pe peretii spatiilor umede.

Finisaje exterioare: tencuieli decorative de cul alba, placaje din piatra naturala. Balustrazi din fier vop site gri. Pазie, cornisa din lambriuri orizontale de lemn vopsite gri.

Pentru scurgerea apelor pluviale se vor prevedea jgheaburi si burlane din tabla.

Hidroizolatii: se vor prevedea hidroizolatii din: membrane bituminoase: sub betonul de pardoseala si sub fiecare zid de caramida de la parter, peste planseul de beton armat peste parter.

Termoizolatii: Se vor prevedea termoizolatii din polisitren extrudat de 5 cm grosime peste betonul de pardoseala de parter, peste planseul de beton armat peste parter. Se vor prevedea termoizolatii din polistiren expandat de 10 cm grosime pe intreg conturul peretilor exteriori.

Planseul peste mansarda va fi termoizolat cu vata minerala asezata intre grinzi avand grosimea de 30 cm.

Indicatori tehnici ai cladirilor propuse:

A.c. Locuinta : 81 mp  
A.d. Locuinta : 162,00 mp  
S teren : 1375,00 mp  
A.c. Totala propusa: 162,00 mp  
A.d. Totala propusa: 324,00 mp  
POT propus= 11,78 %  
CUT propus = 0,24  
H coama= 8,50 m  
H streasina= 4,00 m

Toate activitatile legate de functiunile proiectate se vor desfasura in interiorul parcelei.  
Nr. locuri de parcare amenajate 2.

#### **4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul pietonal si carosabil se va realiza direct de pe str. Simion C. Mandrescu. Parcarea autovehiculelor se va realiza pe parcela. Se propune realizarea a cate unui acces carosabil si pietonal pentru fiecare locuinta in parte.

#### **4.4.REGIMUL JURIDIC, CIRCULATIA TERENURILOR**

Prin investitia preconizata nu se propun circulatii juridice de terenuri.

Nu se propun modificari in regimul juridic, terenul ramanad in intregime in proprietatea privata a beneficiarilor : Delian Marius-Silviu si Delian Lavinia-Nicoleta in cota parte 1/1 .

#### **4.5. ALINIAMENT, REGIM DE INALTIME**

Nu exista un aliniament definit pe str. Maciesului, pe frontul estic.

Se doreste amplasarea cladirilor in zona centrala a parcelei, la o distanta minima de 5,00 metri fata de limita posterioara si 3,00 metri fata de limia laterala . Locuintele vor fi dispuse paralel cu limita la strada Simion C. Mandrescu, avand o retragere minima, aliniament de 5,00 metri

Regimul de inaltime va fi P+M, cu doua cladiri identice amplasate la un minim de 6,00 metri una fata de alta.

#### **Aliniamentul propus pentru reglementari urbanistice ale parcelei sunt cele prescrise in RLU aferent PUZ Unirii 2005, respectiv**

**5,00 m fata de limita posterioara a parcelei**  
**3,00 m fata de vecinul lateral stanga, dreapta**  
**5,00 m fata de strada de acces, str. Simion C. Mandrescu.**  
**6,00 m distana minima intre cladiri amplasate pe aceeasi parcela**

#### **4.6. COEFICIENTI DE UTILIZARE A TERENULUI**

Se vor respecta indicatorii urbanistici existenti:

P.O.T. max = 15%

C.U.T.max P+M = 0,3

**4.7. SPATII VERZI PLANTATE**

Zona este dominant agricola cu gradini ce legume sau livezi si culturi de cereale. Se propune o curte predominant verde, inierbata si cu plantatii de pomi fructiferi.

Mineralizarea curtii se va limita la: o platforma de parcare, o terasa , trotuare de acces de la strada si tortuare de garda pentru fiecare locuinta.

**4.8. ECHIPARE EDILITARA****4.8.1. Alimentare cu apa**

Strada Zeno Vancea si str. Simion C. Mandrescu au conducta de apa potabila in zona studiata, sub administrarea Aquaserv Tg. Mures, conform avizului de amplasament emis de S.C. AQUASERV S. A.

Se propune realizarea unui bransament subteran cu un camin de vizitare amplasat aproape de limita de proprietate din strada Simion C. Mandrescu.

**4.8.2. Canalizare**

Conform avizului de amplasament emis de S.C. AQUASERV S. A. Societatea Aquaserv nu are retele de canalizare in zona.

Datorita pantei nefavorabile, se propune realizarea unor fose septice ecologice, vidanjabile, pentru fiecare locuinta propusa, aproape de limita de proprietate de la strada Simion C. Mandrescu.

**4.8.3. Energie electrica**

Str. Simion C. Mandrescu are retea aeriana de electricitate, la care sunt bransate locuintele din zona. Exista o conducta LES de 0,4 KV ce trece in fata proprietatii pe partea opusa a drumului, conform avizului emis de catre S.D.E.E. Transilvania Sud S.A.

Se propune un bransament subteran la conducta LES de 0,4 KV, prin strapungerea drumului existent.

Firidele de bransament , separate pentru cele doua locuinte vor fi pozitionate la limita de proprietate, de unde, subteran se va realiza alimentarea cun energie electrica.

In zona studiata S.D.E.E. Transilvania Sud S.A. Are o retea de de energie electrica de tensiune medie LEA 110kV, la nord de amplasament.

**4.8.4. Alimentare cu gaz metan**

In zona studiata exista conducta de gaze naturale, conform avizului emis de catre S.C. DELGAZ GRID S.A. Exista o conducta de presiune redusa PE cu diametrul de 63 mm amplasata pe lartea opusa a drumului Simion C. Mandrescu.

Se propune realizarea unui bransament subteran la aceasta conducta, cu doua firide amplasate pe ingradirea propusa, iar conductele pana la casele de locuit propuse ingropate in pamant.

**4.8.5. Telecomunicatii**

Societatea Telecom nu are retele in zona. Exista semnal al tuturor operatorilor de retele mobile existente pe piata.

Nu se propun bransamente fixe la telecomunicatii.

**4.9. BILANT TERITORIAL****BILANT TERITORIAL PROPUZ ZONA STUDIATA**

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%

**CONSTRUIRE DOUA CASE DE LOCUIT PE ACEEASI PARCELA**

Beneficiar : Delian Marius-Silviu si Delian Lavinia-Nicoleta

Faza : P.U.D.

Amplasament: str. Simion C. Mandrescu, nr. FN, mun. Tg.Mureş, jud. Mureş

Data: noi. 2018

1.	Constructii	508,48	3,23	670,48	4,26
2.	Curti constructii	3 584,45	22,78	4 797,45	30,49
3.	Teren agricol	9 660,33	61,39	8 285,33	52,65
4.	Circulatii publice	1 941,84	12,34	1 941,84	12,34
5.	Teren viran	41,11	0,26	41,11	0,26
	<b>TOTAL</b>	<b>15 736,21</b>	<b>100,00</b>	<b>15 736,21</b>	<b>100,00</b>

**BILANT TERITORIAL PROPUŞ TEREN BENEFICIARI**

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUŞ	
		mp	%	mp	%
1	Curti constructii	0,00	0,00	1 375,00	100,00
1'	Zona edificabila	0,00	0,00	589,73	(42,88)
2	Teren agricol	1 375,00	100,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>1 375,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1 375,00</b>	<b>100,00</b>

POT existent: 0,00%

**POT propus : 11,78%**

CUT existent: 0,00

**CUT propus : 0,24****4.10 PROTECTIA MEDIULUI**

Propunerile de construire nu afectează mediul. Lipsa sistemului de canalizare menajera va fi compensata prin amplasarea a cate o ofsa spetica ecologica, vidanjabila pentru fiecare locuinta.

Fosele septice vor fi amplasate aprobele de platformel de parcare mineralizate pentru a facilita accesul vehiculelor de vidanjare.

Apele meteorologice, de pe acoperisurile cladirilor si de pe platformele exterioare se vor deversa in pamantul natural, fara afectarea vecinatatilor ori a domeniului public, contribuind la prezervarea si regenerarea apelor freatiche.

**5. CONCLUZII**

Funcțiunea propusa de locuire, prin cele doua case de locuit propuse, modul de amplasare al cladirilor se vor incadra in caracterul eterogen al zonei , creand o premiza a unei dezvoltari locale in aceasta zona.

Intocmit :  
**arh. Borsos Aladar Anton**