

Beneficiari:
BOTA GHEORGHE ȘI BOTA NADIA-TEODORA

Plan Urbanistic de Detaliu
STUDIU DE AMPLASAMENT pentru
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT
UNIFAMILIALĂ
Tg-Mureș – str. Viile Dealul Mic fn.

Proiect nr. 01/2019– 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
S0.1	⇒ Încadrare în PUD aprobat	sc.1 : 5000
S1	⇒ Situația existentă	sc.1 : 500
S2	⇒ Reglementări urbanistice	sc.1 : 500
S3	⇒ Regim juridic	sc.1 : 500
S4	⇒ Reglementări edilitare	sc.1 : 500
S5	⇒ Sistemalizare verticală - secțiune prin teren	sc.1 : 200
S6	⇒ Plan de situație – stereo 70 vizat de OCPI	sc. 1 : 1000

C. ANEXE

- Extrase de Cărți Funciare
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Studiu geotehnic
- Ortofoto a zonei
- Poze
- Copie PUD aprobat

Avize:

- SC COMPANIA AQUASERV SA
- SC ELECTRICA Distribuție Transilvania Sud SA
- DELGAZgrid
- SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
- Securitate la incendiu
- Sănătatea populației
- ANIF
- Aviz DIRECȚIA TEHNICĂ – Biroul Energetic
- Aviz ADP
- Dovada amplasării PANOURILOR DE INFORMARE a publicului
- Aviz MEDIU
- Dovada RUR
- Declarație proprietar
- Acord vecini

Întocmit
arh. Keresztes Géza

PAGINĂ DE TITLU

Denumirea lucrării : **STUDIU DE AMPLASAMENT pentru
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT UNIFAMILIALĂ**

Amplasament : **TG-MUREȘ str. Viile Dealul Mic fn.**

Beneficiari : **BOTA GHEORGHE ȘI BOTA NADIA-TEODORA
Tg-Mureș, str. Sârguinței nr.15B/15**

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

Faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Data : **trim. II. - 2019**

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	cons.jr.Simó István
Sef proiect	arh.Keresztes Géza
Proiectanți de urbanism	arh.Keresztes Géza
	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 UNIFAMILIALĂ
Amplasament :	TG-MUREȘ str. Viile Dealul Mic fn.
Beneficiar :	BOTA GHEORGHE ȘI BOTA NADIA-TEODORA Tg-Mureș, str. Sârguinței nr.15B/15
Proiectant :	SC PROIECT SRL Târgu Mureș, str.Tineretului nr.2
Faza :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data :	trim. II. - 2019

1.2. Obiectul lucrării

Proprietarii terenului de 546,0mp, situat în str. Viile Dealul Mic fn, doresc construirea unei case de locuit unifamiliale în regim D+P+M, dotat cu toate utilitățile existente din zonă.

Parcela propusă pentru reglementare – proprietate privată – a fost studiată într-o documentație urbanistică în anul 2008, cu regulament RLU aferent, aprobat prin HCL 100/2008 de Primăria Tg. Mureș, în care a fost propusă ca rezervă

pentru zonă de locuit, cu interdicție de construire până la întocmire PUD, după care a fost dezmembrată cu suprafața actuală.

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

- clădirile cu regim de înălțime de maxim D+P+M ori D+P+E se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 m;
- se admit și înălțimi de maxim D+P cu acoperiș de tip șarpantă înaltă;
- clădirile se vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 1/2 din înălțimea la cornișe măsurat în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- retragere față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu 1/2 din înălțimea la cornișe măsurat în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m;
- parcela va avea asigurat un acces carosabil de minim 3,0 m lățime dintr-o circulație publică;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lămn, iar spre limitele separative vor putea fi opace;
- **POT max = 40%**
- **CUT max = 0,8**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1876/08.10.2018 și a Avizului CTATU nr.7/7 din 12.02.2019, Primăria Municipiului Tg-Mureș și-a exprimat acordul în principiu pentru amplasarea unei case de locuit în regim D+P+M ori D+P+E, în baza unei documentații urbanistice în faza PUD, în care să se respecte fără derogări reglementările din documentația PUD aprobată cu HCL nr. 100/2008 privind:

- Realizarea accesului pe parcelă
- Aliniamentul obligatoriu cu retragere de minim 4,0m de la gardul spre stradă

- Casă construită în regim izolat D+P+M ori D+P+E, cu H maxim la coamă de 7,0m.
- Față de limitele laterale se va respecta o retragere de minim 3,0m
- Față de limita posterioară se va respecta distanța de minim 5,0m
- Indicile maximi admiși POT – 40%, CUT – 0,8

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat are legături ușoare cu zona adiacentă și centrul municipiului prin str. Viile Dealul Mic și centura ocolitoare.

Are acces din strada locală asfaltată, la care are deschidere de 17,7m, cu o adâncime de 30,9m, cu expunere însoțită în pantă ușoară.

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

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

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

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

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE

LV – se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă, fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;

- regimul de construire va fi numai izolat;

- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor

- lungimea maximă a laturilor (perpendiculare pe pantă) în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m

- înălțimea maximă recomandată este P+1

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

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

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

LV - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele, aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri,

- se admite utilizarea terenului pentru plantații cu arbori fructiferi

ARTICOLUL 3. – UTILIZĂRI INTERZISE

LV – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de

200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate

- creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitare en-gros
- depozitări de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice

- autobaze și stații de întreținere auto
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea a apelor meteorice

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

- Parcela are suprafața minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,0 m
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea

ARTICOLUL 5. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

LV - clădirile de locuit vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m

- se admite dispunerea clădirilor cu calcan pe limitele laterale de proprietate – numai garaje în regim parter – care au pantele acoperișului spre propria incintă

LV - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu minim de 2,0 m – având vecinătate posterioară aleea privată

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

LV – distanța minimă dintre clădiri de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,0 m

ARTICOLUL 8. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 11. – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV – clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor

ARTICOLUL 12. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

LV – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate

ARTICOLUL 14. – ÎMPREJMUIRI

LV – gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim

1,80 m, din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LV 1 – POT maxim = 40%

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

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

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

ARTICOLUL 17. – H MAXIM ADMIS

H maxim admis = 10,0 m (P+1)

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Pentru analiza condițiilor de fundare s-a întocmit documentația cu Studiul Geotehnic pentru amplasamentul studiat, cu următoarele concluzii:

- nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în foraj până la adâncimea de - 6,00m;
- înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedicată scurgerea apelor meteorice în săpăturile executate;
- în cazul în care apa apare în săpăturile executate pentru fundații, se vor prevedea instalații de evacuare a apei din săpătură;
- morfologia terenului cercetat este o suprafață în pantă, respectiv terasată, însă fără urme de alunecări, afueri, zone cu exces de umiditate și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe;
- pentru împiedicarea infiltrării apei meteorice în zona fundațiilor se recomandă drenaj în jurul construcției noi proiectate cu cădere în direcția S-SV;
- straturile interceptate sunt pământuri cu activitate medie, datorită plasticității mari și a procentajului ridicat al argilei coloidale, fapt ce indică

respectarea cu strictețe a normativului privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari (Indicativ NP126-2010), respectiv hidroizolarea fundațiilor;

- în perioada execuției se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere;
- vor fi respectate cu strictețe normele de protecția muncii pe timpul fazei de execuție;
- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, recomandăm luarea măsurilor constructive de siguranță;
- în timpul executării săpăturilor în rocile argiloase, prăfoase, nisipoase, dacă adâncimea excavației depășește adâncimea de 2,00m se recomandă sprijinirea săpăturii sau crearea unei pante de taluz natural de 1:1,0;1:1,5, având în vedere și indicii mecanici dați la adâncimea respectivă (Φ și c);
- valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățimi de $B=1,00m$ și adâncimi de fundare $D_f=2,00m$ față de nivelul terenului sistematizat;
- pentru lățimi de fundare $>$ de 2,00m și adâncimi de fundare $>$ de 2,00m P_{conv} se va recalcula cu relația:

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

P_{conv} =inițial dat pe categorii de complexe

C_b =corecția în lățime

C_d =corecția în adâncime

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat cu acces din strada Viile Dealul Mic este o parcelă recent dezmembrată cu deschiderea de 17,7m și cu adâncime de 30,9m cu un relief în pantă ușoară cu expunere sudică și condiții geotehnice corespunzătoare pentru construirea unei case de locuit unifamiliale în regim D+P+M ori D+P+E.

3.1. Căile de comunicație

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

3.2. Suprafața ocupată, limitele și vecinătăți

Parcela studiată are o suprafață de 546,0mp, amplasată cu o deschidere de 17,732m la strada locală existentă.

Relieful terenului este în pantă ușoară cu expunere sudică, este teren arabil intravilan, fără construcții, cu vecinătăți studiate și reglementate în documentații urbanistice aprobate anterior.

Vecinătăți ale parcelei studiate:

- SUD : strada locală Viile Dealul Mic, asfaltată, dotată cu utilități.
- NORD:alee privată, nemodernizată conform PUD aprobat, nr. cad.123820
- EST: casă de locuit, în regim P+1, proprietatea privată al lui Burcea Ambrus și Burcea Gita
- VEST: teren arabil intravilan, proprietatea privată al lui Laposi Danila și Laposi Gyöngyike

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Parcela studiată este un teren arabil intravilan – liber de orice construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

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

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

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

3.5. Regimul juridic

Parcela este identificată în CF Tg-Mureș nr. 138513 cu nr. cad 138513, ca teren arabil intravilan, în suprafață de 546,0mp, aflat în proprietatea lui Bota Gheorghe, căsătorit cu Bota Nadia-Teodora, în cota parte 1/1 ca bun comun.

3.6. Studiu geotehnic

Concomitent cu întocmirea documentației PUD, s-a executat un foraj pe parcela studiată pentru studiul condițiilor hidro-geologice existente pe amplasamentul studiat pentru construire.

DATE GENERALE

Terenul cercetat se află în Târgu Mureș, pe strada Viile Dealului Mic, pe o suprafață ușor în pantă, respectiv terasată.

Date privind morfologia și topografia terenului

Perimetrul și zona cercetată este localizată în Târgu Mureș, și se află în partea central-nordică al Hărții Geologice a României, Foaia Târgu Mureș scara 1:200.000, cu simbol L-35-XIII, aparținând Bazinului hidrografic al râului Mureș. Terenul studiat face parte din zona domului gazeifer Corunca, în contact cu domul gazeifer Budiu Mic - Cocoși.

Condiții hidrogeologice

Din punct de vedere geologic zona și amplasamentul studiat aparține depozitelor constituite din strate Neogen-Pliocen-Pannoniene (p), de origine aluvionară, formată și depusă de acțiunea apelor curgătoare și superficiale, formate din argile, argile marnoase, prafuri, nisipuri.

Peste aceste strate și formațiuni sunt prezente rocile mai tinere de vârstă Quaternar-Holocenă (qh2), compuse din roci prăfoase, argiloase, nisipoase, cu concrețiuni calcaroase, limonitice, manganoase, de origine deluvial-proluviale, care s-au format în urma forțelor de eroziune exterioară. Din punct de vedere geotehnic, aceste strate prăfoase, argiloase, nisipoase, interceptate sunt strate coezive cu plasticități diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos. Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este pârâul Budiului.

Apa subterană

În forajul efectuat nivelul hidrostatic nu a fost interceptat până la adâncimea de - 6,00m.

Clima

Clima amplasamentului cercetat este de tip continental moderat. Temperatura medie anuală este de 7,8°C, cu temperatura medie a lunii iulie fiind 22,0°C, iar a lunii ianuarie de Precipitațiile medii anuale se caracterizează prin cantități cuprinse între 600mm-700mm (media fiind 636mm). Cantitatea medie a lunii iulie este de 80,1 mm, iar cea a lunii ianuarie este de 36,1 mm. Adâncimea de înghet $H_i = -0,80m - 0,90m$ (conform STAS 6054/77).

Zona seismică de calcul

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, $a_g = 0,15g$, $T_c = 0,70s$, $IMR = 225$ ani, și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, (conform P100/2013).

Stabilitatea terenului

Pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate sau afuieri.

SINTEZA INFORMAȚIILOR OBTINUTE DIN INVESTIGAREA

TERENULUI

În vederea investigării terenului, în cursul lunii decembrie 2018, pe suprafața determinată, au fost executate măsurători și observații geotehnice prin efectuarea lucrărilor de foraje geotehnice cu foreză de penetrare dinamică "GEOTOOL-LMRS-VK", până la adâncimea maximă de 6,00m.

Au fost recoltate probe de pământuri pentru analize fizico — mecanice ale rocilor prăfoase, argiloase, nisipoase din stratele de fundare.

S-au executat cartări locale privind morfologia, stratificația, geotehnia, hidrogeologia amplasamentului și a zonei de construcție.

Au fost consultate și date geotehnice și hidrogeologice din zonă, din lucrările anterioare.

Forajul F1, a fost amplasat conform pianului de situație scara 1:100, de comun acord cu beneficiarul lucrării.

Au fost traversate următoarele stratificații caracteristice:

F1 (cotă teren existent)

0,00m-0,30m=0,30m sol vegetal

0,30m-6,00m=5,70m praf argilos, nisipos, galben-cafeniu, cu concrețiuni calcaroase, feruginos-manganos, plastic consistent, cu plasticitate mare, umed, îndesat

Foraj F1 proba P1:

- adâncimea 1,00m-2,00m: praf argilos, nisipos, galben-cafeniu
- $I_p=27,03\%$ plasticitate mare;
- $I_c=0,72$ plastic consistent;
- $S(r)=0,79$ foarte umed;
- porozitate $n = 35,49$
- $e = 0,54$ îndesat;
- rezistență la forfecare $\Phi^\circ=15^\circ$;
- coeziunea $c=35$ kPa;

- greutate volumică uscată $Y_d = 1,820 \text{ g/cm}^3$;
- modulul de deformație liniară $E_s = 25000 \text{ kPa}$;
- $I_A = 0,90$ pământuri cu activitate medie;
- $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$;

Valorile de calcul ale modulului de elasticitate dinamică a pământului de fundare conform PD 177/2001, se clasifică astfel:

Categoria pământului	Tipul de pământ	Tipul climateric	Regim hidrologic	Ep, Mpa
coezive	P4	II	1,2a	80

Încadrarea pământurilor după gradul de sensibilitate la îngheț conform STAS 1709/2-90:

Nr. crt.	Gradul de sensibilitate la îngheț a pământurilor	Denumirea pământurilor conform STAS 1243-88	Tipul pământului	Granulozitate/ diametrul particulelor mm
3	foarte sensibile	praf argilos, nisipos	P4	sub 0,5

ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIILE GEOTEHNICE:

Încadrarea în categoriile geotehnice se face conform NP074/2014: „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”.

Condiții de teren	Apa subterană	Categoria de importantă	Zona seismică	Vecinătăți	Total
Terenuri medii	Fără epuizmente	Normală	$a_g = 0,15$	Fără riscuri	
3 pct.	1 pct.	3 pct.	2 pct.	1 pct.	10 pct.

Cu punctajul total de 10 puncte, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

CONCLUZII ȘI PROPUNERI

În urma cercetărilor și a rezultatelor de laborator geotehnic cât și din urmărirea stratificației pământurilor prăfoase, argiloase, nisipoase, interceptate din foraj, concluzionăm următoarele:

- nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în foraj până la adâncimea de - 6,00m;
- înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedicată scurgerea apelor meteorice în săpăturile executate;
- în cazul în care apa apare în săpăturile executate pentru fundații, se vor prevedea instalații de evacuare a apei din săpătură;
- morfologia terenului cercetat este o suprafață în pantă, respectiv terasată, însă fără urme de alunecări, afueri, zone cu exces de umiditate și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe;
- pentru împiedicarea infiltrării apei meteorice în zona fundațiilor se recomandă drenaj în jurul construcției noi proiectate cu cădere în direcția S-SV;
- straturile interceptate sunt pământuri cu activitate medie, datorită plasticității mari și a procentajului ridicat al argilei coloidale, fapt ce indică respectarea cu strictețe a normativului privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari (Indicativ NP126-2010), respectiv hidroizolarea fundațiilor;
- în perioada execuției se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere;
- vor fi respectate cu strictețe normele de protecția muncii pe timpul fazei de execuție;
- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, recomandăm luarea măsurilor constructive de siguranță;
- în timpul executării săpăturilor în rocile argiloase, prăfoase, nisipoase, dacă adâncimea excavației depășește adâncimea de 2,00m se recomandă

- sprrijinirea săpăturii sau crearea unei pante de taluz natural de 1:1,0;1:1,5, având în vedere și indicii mecanici dați la adâncimea respectivă (Φ și c);
- valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățimi de $B=1,00m$ și adâncimi de fundare $D_f=2,00m$ față de nivelul terenului sistematizat;
 - pentru lățimi de fundare $>$ de $2,00m$ și adâncimi de fundare $>$ de $2,00m$ P_{conv} se va recalcula cu relația:

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

P_{conv} =inițial dat pe categorii de complexe

C_b =corecția în lățime

C_d =corecția în adâncime

Conform indicativului de norme de deviz pentru lucrări de terasamente TS-1982, terenul întâlnit se încadrează astfel:

Denumire teren	Categorii de teren după modul de comportare la săpare	
	manual	mecanizat
argile, prafuri, nisipuri, uscate	tare	III
argile, prafuri, nisipuri umede	mijlocie	II

3.7. Echiparea tehnico – edilitară

Incinta studiată este lipsită de echipamente edilitare, care există pe str. Viile Dealul Mic, în fața parcelei studiate.

Astfel se poate asigura dotarea construcției propuse, cu toate utilitățile necesare nivelului de trai mai ridicat și cu confort maxim.

4. REGELEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1876/08.10.2018 și a Avizului CTATU nr.7/7 din 12.02.2019, Primăria Municipiului Tg-Mureș și-a exprimat

acordul în principiu pentru amplasarea unei case de locuit în regim D+P+M ori D+P+E, în baza unei documentații urbanistice în faza PUD, în care să se respecte fără derogări reglementările din documentația PUD aprobată cu HCL nr. 100/2008.

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

4.2. Principii de compoziție, integrarea noii construcții

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

4.3. Circulații carosabile și pietonale

Strada Viile Dealul Mic există în fața parcelei studiate pe toată lungimea de 17,7,0 m are un profil cu carosabil recent asfaltat (2009), fără șanțuri și trotuare dalate. Este dotat cu utilitățile existente în municipiu.

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

Se propune amplasarea unei case de locuit în regim D+P+M ori D+P+E, cu următoarele caracteristici:

$$Ac = 100,0\text{mp}$$

$$Ad = 250,0\text{mp}$$

ALINIAMENT PROPUȘ

- Retragere spre limita de proprietate spre strada Viile Dealul Mic minim 4,0m. Se propune retragere de 7,0m.
- Retragere față de limitele laterale minim 3,0m
- Retragere față de limita posterioară a parcelei minim 5,0m

Se respectă fără derogări RLU aferent PUD aprobat, în privința limitei edificabile propuse.

CASA DE LOCUIT PROPUȘĂ

Se propune construirea unei case confortabile în regim D+P+E, cu următoarele caracteristici:

- **Funcțiuni propuse:**
 - Demisol: garaj, cameră tehnică, boxă pivniță, casa scării.
 - Parter: antreu (hol), casa scării, dressing, baie, cămară, o bucătărie, un living, terasă acoperită.
 - Etaj: casa scării, baie, 2 dormitoare, dressing
- **Structura propusă:** Fundații continuu de beton, zidărie portantă din cărămidă, planșeu de b.a., acoperiș tip șarpantă.
- **Finisaj:** Adecvat cu materiale nobile, în culori pastel cu tâmplărie de lemn, invelitoare de țigle.
- **Utilități:** Se propune racordarea clădirii de locuit propuse pe toate utilitățile existente din str. Viile Dealul Mic. Se propune realizarea racordurilor și branșamentelor conform legislației în vigoare, prin pelungirea subterană sau vizibilă (gaz) ale instalațiilor în baza documentațiilor autorizate de Primărie și deținătorii de rețele.
- **Regim: DEMISOL + PARTER+ ETAJ**

4.4.1. Împrejmuiri propuse

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

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m, din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn, iar spre limitele separative (laterale) vor putea fi opace (zidul exterior al garajelor amplasate pe colțurile parcelei nu vor fi dublate cu împrejmuiri, ci vor înlocui gardul pe porțiunile respective).

4.5. Asigurarea utilităților (rețele, racorduri)

Echipamentele edilitare există pe str. Viile Dealul Mic, la numai 40,0m de la amplasamentul studiat. Această situație asigură realizarea bransamentelor și racordurilor simple pentru:

- alimentare cu apă din rețeaua orașului;
- canalizarea menajeră și pluvială prin rețeaua de canalizare a orașului;
- alimentarea cu gaz pentru încălzire și bucătărie din rețeaua de distribuție existentă;
- iluminatul electric pentru consum casnic și iluminatul stradal;
- gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groape de gunoi ecologic – prin contract cu S.C. Salubriserv S.A. Gunoiul organic se poate compostă în grădină.

4.6. Bilanț teritorial

Folosința terenului pe parcela studiată:

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	546,0	100,0		
Construcții	—	—	100,0	18,3
Platforme pavate	—	—	65,0	11,9
Curte + grădină	—	—	381,0	69,8
TOTAL	546,0	100,0	546,0	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	546,0	100,0	546,0	100,0
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	---	---
TOTAL	546,0	100,0	546,0	100,0

4.8 INDICI MAXIMI ADMIȘI ȘI REALIZATE

Suprafața parcelei studiate - 546,0 mp

Aria construită propusă - 100,0 mp

Aria desfășurată propusă - 250,0 mp

POT maxim admis - 40 % propus - 18,0%

CUT maxim admis – 0,8 propus – 0,5

Regim de înălțime admis P+1 propus D+P+E

H maxim admis - 10,0 m propus - 10,0 m

5. CONCLUZII

Parcela studiată se află într-o zonă reglementată prin PUD aprobat cu HCLM nr. 100/2008, care se consideră valabilă fără derogări.

Parcela studiată este încadrată în Subzona LV1, și se propune menținerea fără derogări de la RLU aferent Subzonei, conform Certificatului de Urbanism anexat.

Indici urbanistici: se încadrează în cele admise de RLU aferent documentației aprobate adică:

- POT maxim admis – 40% propus – 18%
- CUT maxim admis – 0,8 propus – 0,5
- H maxim admis – 10,0m propus – 10,0m

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

Baza legală folosită la P.U.D.

- PUG Târgu Mureș – 2000 – proiect SC ARHITEXT INTELISOFT SRL
- PUD aprobat prin HCL 100/2008 de Primăria Tg. Mureș
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (Nr. 50/1991, republicată)
- Legea nr 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Ordinul 233/2016 pt. aprobarea Normelor metodologice
- 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; HGR nr.568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil,
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr.3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,
- Legea nr.589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr.3 la Legea nr.

3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,

- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism inidcativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministrul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
- Ordonanță de urgență 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în Monitorul Oficial 111 din 11 Februarie 2011. Actul: OUG 7 din 02 Februarie 2011.

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIE

(în ordine alfabetică)

- **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- **Avizare** - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.
- **Caracter de reglementare** - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.
- **Circulația terenurilor** - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.
- **Dezvoltare durabilă** - satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.
- **Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism** - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

- **Parcelare** - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.
- **Protecția mediului** - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.
- **Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.
- **Teritoriu intravilan** - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).
- **Zonă funcțională** - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.
- **Zonă de protecție** - suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.).