

**Beneficiari:**  
**KELEMEN SZABOLCS**  
**KELEMEN KINGA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR LV2 ÎN**  
**SUBZONA LV1z STABILIRE REGLEMENTĂRI**  
**PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT CU**  
**REGULAMENTUL LOCAL AFERENT**  
Tg-Mureș, str. Viile Dealul Mic fn.

**Proiect nr. 349/2020- faza PUZ**  
**Întocmit: SC "PROIECT" SRL – Târgu Mureș**  
**STRADA TINERETULUI NR.2**

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

- Borderou
- Foaie de gardă
- Lista de semnături
- Memoriu general

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
  - 2.3.1. Studiu geotehnic
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
  - 2.5.1. Principalele disfuncționalități
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare – elemente de temă

- 3.2. Prevederi ale PUG Tg-Mureș
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### **4. CONCLUZII**

#### **5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- I. Dispoziții generale
  - 1. Rolul RLU
  - 2. Baza legală a elaborării
  - 3. Domeniu de aplicare
- II. Reguli de bază privind ocuparea terenurilor
- III. Zonificarea funcțională
- IV. Prevederi la nivelul subzonelor teritoriale din zona studiată
- V. Regulament la nivelul RLU aferent PUZ
  - Plan de acțiune
  - Definirea termenelor utilizate

#### **B. PIESE DESENATE**

- |              |   |              |
|--------------|---|--------------|
| <b>S.0</b>   | ⇒ Încadrare în teritoriu                          | sc. 1 : 5000 |
| <b>S.0.1</b> | ⇒ Încadrare în PUG Tg-Mureș                       | sc. 1 : 5000 |
| <b>S.1</b>   | ⇒ Situația existentă                              | sc. 1 : 500  |
| <b>S.2</b>   | ⇒ Reglementări urbanistice – zonificare           | sc. 1 : 500  |
| <b>S.3</b>   | ⇒ Reglementări echipare edilitară                 | sc. 1 : 500  |
| <b>S.4</b>   | ⇒ Regim juridic – Proprietatea asupra terenurilor | sc. 1 : 500  |
| <b>S.5</b>   | ⇒ Ridicare topo                                   | sc. 1 : 500  |
| <b>S.6</b>   | ⇒ Ortofoto a zonei vizat de OCPI                  | sc. 1 : 500  |

## C. ANEXE

- Extras CF actualizat
- Extras plan cadastral
- Avize CTATU
- Certificat de Urbanism
- Aviz de Oportunitate
- Studiu geotehnic
- Poze
- Avize:
  - AQUASERV
  - ELECTRICA
  - Delgaz GRID
  - Transgaz
  - Depomureş
  - Romgaz
  - Telekom
  - Securitatea la incendiu
  - Sănătatea populației
  - ANIF
  - Apele Române
  - Agenția Mediului
  - ADP
  - Direcția Tehnică – biroul energetic
  - Decalarație proprietar
  - Dovada taxa RUR
  - Poze cu panourile de informare a populației
  - Proces verbal de dezbatere publică

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

## FOAIE DE GARDĂ

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR LV2 ÎN SUBZONA LV1z STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT CU REGULAMENTUL LOCAL AFERENT</b>
<b>Amplasament :</b>	Tg-Mureș, str. Viile Dealul Mic fn.
<b>Beneficiar :</b>	<b>KELEMEN SZABOLCS KELEMEN KINGA</b> Tg-Mureș, str. Parângului nr.22/20
<b>Proiectant:</b>	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș</b> str.Tineretului nr.2
<b>Faza de proiectare :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Data elaborării :</b>	<b>Trim I - 2020</b>

### LISTA 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	.....

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR LV2 ÎN SUBZONA LV1z STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT CU REGULAMENTUL LOCAL AFERENT</b>
<b>Amplasament :</b>	Tg-Mureș, str. Viile Dealul Mic fn.
<b>Beneficiar :</b>	<b>KELEMEN SZABOLCS KELEMEN KINGA</b> Tg-Mureș, str. Parângului nr.22/20
<b>Proiectant:</b>	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș</b> str.Tineretului nr.2
<b>Faza de proiectare :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Data elaborării :</b>	<b>Trim I - 2020</b>

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Proiectul a fost inițiat de proprietarul terenului situat în intravilanul localității Tg-Mureș, str. Viile Dealul Mic.

Este o parcelă neconstruită în zona de locuit existent cu suprafața de **525,0mp**, cu o deschidere de 19,94m la strada locală asfaltată, dotată cu toată utilitățile.

## **Solicitări ale temei program**

Proprietarul dorește construirea parcelei cu o casă de locuit unifamilială confortabilă în regim SP+P+1.

În baza Avizului de Oportunitate nr. 40/22.10.2019, Primăria Municipiului Tg-Mureș și-a exprimat acordul în principiu pentru întocmirea unei documentații urbanistice în faza PUZ - RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR LV2 ÎN SUBZONA LV1z STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT CU REGULAMENTUL LOCAL AFERENT.

Conform Avizului de Oportunitate documentația PUZ trebuie să respecte următoarele condiții și reglementări:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. cuprinde parcela propusă pentru edificare, delimitată la Nord de str. Viile Dealul Mic, la Sud de Pârâul Roka, la Est de imobil edificat cu casă de locuit aflat în proprietate privată persoană fizică, la Vest de teren liber de construcții aflat în proprietate privată persoană Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z. cuprinde parcelarul la str. Viile Dealul Mic și zonele reglementate prin documentații de urbanism aprobate în vecinătate, delimitat de intersecția str. Viile Dealul Mic cu drumurile de exploatare existente în zonă și de Pârâul Roka.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului, conform „P.U.G.- Municipiul Târgu Mureș” aprobat prin H.C.L. nr. 257/19.12.2002(H.C.L. nr. 378/18.12.2018):

- UTR"LV2"- zonă de locuit cu "LV2"- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

- UTR"V4"- zona spațiilor plantate cu "V4"- zona de protecție a cursurilor de apă.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:

- UTR"LV1z"- zonă de locuit cu "LV1z"- subzona locuințelor individuale, cu regim de Mălțime P, P+1(M), situate pe versanți slab construiți, In condiții de densitate redusă, • UTR"V4"- zona spațiilor plantate cu "V4"- zona de protecție a cursurilor de apă. Servituți: Nu se propun servituți de trecere pe diferite imobile, accesele

auto și pietonale realizându- se direct din stradă existentă propusă pentru modernizare. Fără servituți de vedere- se vor respecta prevederile codului civil.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) POT<sub>min</sub>= 0; POT<sub>max</sub>— 24%; CUT<sub>min</sub>= 0; CUT<sub>max</sub>— 0,6 (pentru regimul max de înălțime S+P+1 sau S+P+M); H<sub>max</sub>-7,0m(la streșină). Aliniamentele se vor stabili prin P.U.Z. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014, privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, Parcela este construibilă numai dacă 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 min 3,0m Accesele auto și pietonale pe parcelă se realizează direct din str. Viile Dealul Mic. Imobilul va fi racordat la rețelele stradale de utilități, zona dispunând de echipare tehnico- edilitară completă. Parcările necesare funcțiunilor propuse vor fi realizate exclusiv pe parcela beneficiarului și vor fi dimensionate conform H.C.L. nr. 241/29.08.2019. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se va respecta procentul necesar de spații verzi, în corelare cu funcțiunile propuse și cu specificul zonei. Spa-țiile 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 100mp; 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.

5. Capacitățile de transport admise Capacitățile de transport admise în zona studiată, vor fi analizate prin P.U.Z. raportat la funcțiunile propuse și conform condițiilor impuse de către Administrația Domeniului Public.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. Aviz C.T.A.T.U.; aviz tehnic Arhitect șef; avize deținători de rețele- SC"Compania Aquaserv"SA, SDEE Transilvania Sud, SC"Delgaz grid"SA, SC"Telekom România Communications"SA, SC"Depomureș"SA, SC"Romgaz"SA, Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz SA;



aviz Agenția pentru Protecția Mediului; aviz Inspectorat pentru situații de urgență „Horea”; aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Mureș; aviz Administrația Domeniului Public; aviz Direcția Tehnică; aviz ANIF; aviz de Gospodărire a Apelor Mureș; acordurile autentificate ale proprietarilor imobilelor afectate de prevederile P.U.Z., dacă este cazul; dovada reglementării juridice a drumurilor de acces la zona reglementată prin P.U.Z.; studiu geotehnic și alte studii de fundamentare, după caz, în funcție de particularitățile sitului, complexitatea zonei și a documentației de urbanism elaborate, conform art. 20, alin. 3, din Ordinul 233/2016; declarația autentificată a beneficiarilor potrivit căreia extinderea rețelelor de necesare obiectivelor propuse conform cerințelor furnizorilor vor realizate pe cheltuiala proprie și privind asumarea responsabilității în cazul eventualelor daune provocate imobilelor proprii sau imobilelor învecinate, ori domeniului public/privat al municipiului Tg. Mureș, rezultate din realizarea obiectivelor propuse.

7. Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tîrgu Mureș nr. 140/2011. Se va face dovada amplasării pe teren a panourilor de informare și consultare a publicului conform H.C.L. nr. 140/31.03.2011.

### **1.3. Surse documentare**

Documentația PUZ pentru zona delimitată s-a elaborat în baza unui volum mare de informații legate de analiza multicriterială a tuturor condițiilor care concură în dezvoltarea urbanistică a zonei studiate:

- PUG Tg-Mureș aprobat și RLU aferent
- PUG NOU Tg-Mureș în curs de elaborare
- Lucrări topo-cadastrale executate în zona studiată

- Avizele deținătorilor de rețele din zonă
- Lucrări de Urbanism și Amenajare a teritoriului localității
- Studiu geotehnic
- Datele furnizate de Primăria Tg-Mureș
- Aviz de Oportunitate
- Planuri topo-cadastrale întocmite în sistemul stereo 70 pentru zona studiată pentru construire și PUZ-uri aprobate (Hideg, Dragota)
- Planuri orto-foto verificate de OCPI
- Informații obținute pe parcursul proiectării
- Legislația în vigoare

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei, caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

Zona cu amplasamentul studiat este în plină transformare. Categorisirea 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 actualului PUZ.

Prin propunerile aferente acestui proiect se dorește continuarea acestui principiu printr-o casă de locuit, în regim SP+P+1 – dotat conform normelor europene pentru realizarea unui confort maxim de locuire – într-un mediu liniștitor și plăcut cu peisaj pitoresc.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat se află într-o zonă ușor accesibilă dinspre ”centură” Calea Sighișorii. Strada locală Viile Dealul Mic, este o stradă ramificată din centură, asfaltată și dotată cu toate utilitățile.

Zona este un cartier marginal al Municipiului, cu circulație redusă, având intimitatea necesară pentru locuințele unifamiliale rezidențiale noi construite și pentru cele vechi, asigurând confortizarea acestora prin utilitățile realizate în ultimele decenii.

**Vecinătățile proprietății studiate:**

- NORD –EST – strada locală asfaltată, dotată cu utilități, str. Viile Dealul Mic
- NORD – VEST – proprietate privată neconstruită, Simon Béla
- SUD – EST – proprietate privată construită cu casă de locuit P+M, proprietatea lui Dániel László
- SUD – VEST – albia pârâului Róka, fără curs de apă

## **2.3. Elementele cadrului natural**

### **2.3.1. Studiu geotehnic**

#### **INTRODUCERE**

Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la solicitarea dlui. Kelemen Szabolcs, în calitate de beneficiar al studiului geotehnic, pentru stabilirea condițiilor de fundare pe amplasamentul situat conform planelor de situație anexate la scara 1 : 500. Conform tematicii lucrării, pentru cercetarea zonei amplasamentului în cauză, a fost stabilit execuția a două foraje geotehnice în sistem semimecanic, uscat, rotativ (un foraj executat de către firma S.C. GEMAEL IMPEX S.R.L. în cursul anului 2010) pentru efectuarea cercetărilor de teren. Pentru urmărirea stării fizice a complexelor interceptate până la adâncimea de investigație, au fost prelevate probe, în vederea determinării principalelor

caracteristici fizice-granulometrice a stratificației locale, pe categorii de strat. Cercetarea geotehnică a terenului s-a executat în conformitate cu "Normativ privind exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074/2014, STAS 1242/4-85, SR EN 1997-1-2004 și SR EN 1997-2-2007. Identificarea și clasificarea pământurilor se va executa conform SR EN ISO 14688-2-2005, pe baza determinărilor de laborator efectuate pe probe prelevate din foraj, iar calculul preliminar și definitiv al terenului de fundare se va efectua conform STAS 3300/2-85, pe baza rezultatelor de laborator geotehnic. Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, partea sudică al orașului, mal stâng a râului Mureș și mal drept a pârâului Vulpiei, str. Viile Dealul Mic f.n., zonă de versant cu pante line / moderate, identificat conform extras C.F. nr. 129172 / TÂRGU MUREȘ.

## DATE GENERALE

### **Morfologia regiunii**

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Târgu Mureș (foaia 19 L-35- XIII — carou a3), pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureșului, sector central nordic a foii, pe malul stâng a văii râului Mureș, curs mediu, respectiv mal drept a pârâului Vulpiei, curs mediu. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate al râului și cu terase moderat dezvoltate a pârâului, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură. În domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălțimi mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350 ± 400m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți

versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zona colinară a foi Târgu Mureș, cu altitudini între 300 — 550 m, caracterizat prin pante prelungi, având înclinări de la 5° până la 30°, cu un grad de complexitate morfologică ridicată. În general morfostructurile locale în multe sectoare sunt supuse efectelor de eroziune a apelor de suprafață în perioada ploilor abundente, torențiale și a topirii bruște a zăpezii, care se manifestă prin apariția văilor torențiale, ravene sau prin alunecări locale, în urma cărora se produc asupra relieful local importante deformații (ondulații, fragmentări, ruperi).

Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, cu expunere sud-vestică, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a pârâului. Coordonatele geografice ale amplasamentului sunt: 46°31'18" latitudine nordică, 24°34'01" longitudine estică, situat la intervalul de altitudine de 359,50 ± 364,00 m față de nMN. Amplasamentul propriu-zis se găsește pe versantul malului drept a pârâului Vulpii, pe un teren cu înclinări generale de circa (spre amonte depășind și 10°), spre aval sud-vest cu o cădere mai lină a pantei, fără fragmentări, ondulații și denivelări vizibile ale suprafeței. De menționat faptul, că zona a fost afectată în trecut de alunecări de teren masive, actual stabilizate parțial (vezi versantul malului stâng a pârâului Vulpii), care în urma unor precipitații abundente sau în urma unor modificări produse de natură antropică (construcții, defrișări, vibrații, etc.) se pot reactiva, producându-se alunecări masive ale versantului. Ținând cont de caracteristica stratificației locale și înclinarea pantelor locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice medii complicate.

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1 709 /1-90, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate  $I_n = 0 \dots 20$ .

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m<sup>2</sup>.

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 2,4 m/s.

Adâncimea de înghet în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 ÷ -0,90 m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate  $I = 71$  pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare  $a_g = 0,15.g$  și d.p.d.v. al perioadei de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin  $T_e = 0,7$  sec, pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  ani.

### **Geologia regiunii**

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinetecenușii, cu intercalatii de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor boltite și în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată se încadrează Dealurilor Mureșului, care se caracterizează printr-un

relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torentială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helveticene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale — deluviale, care alcătuiesc stratificatia zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, pietrișuri cu bolovăniș), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificația de mai sus este parțial interceptată prin lucrările de foraj recent executate, pe care vom reda detaliat în cadrul capitolului III. care urmează în continuare.

### **Considerații hidrogeologice**

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord est spre direcția sud vest, cursul mediu, respectiv, pe plan local pârâul Vulpii, ce străbate regiunea dinspre sud-est spre nord-vest, curs mediu, devenind tributarul de stânga al râului Mureș, formând zone de luncă și terase bine/moderat dezvoltate pe cursurile lor. în aceste zone se pot urmări, acumulări importante a 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 de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

Pârâul Vulpii are debit permanent, însă care variază foarte mult în funcție de precipitații.

Cercetările efectuate în timp au pus în evidență în subteranul zonei prezența unui acvifer freatic și a unui complex acvifer de adâncime. Freaticul este cantonat în formațiunile necoezive din terasă și poate fi întâlnit în zona cercetată discontinuu la  $2,00 \pm 10,00$  m adâncime pe terasa joasă. Debitul și nivelul freaticului sunt condiționate de cantitatea de precipitații.

Direcția generală de curgere a curentului acvifer este oblic pe sensul de curgere al pârâului.

## CONDIȚII TEHNICE - GEOLOGICE ȘI HIDROGEOLOGICE

### Conditii tehnice-geologice

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona amplasamentelor au fost executate 2 foraje geotehnice, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

#### **F.1**

0,00 - 0,30 m sol vegetal

0,30 - 2,60 m praf nisipos, slab argilos cafeniu, plasticitate medie, stare plastic vârtos

2,60 - 4,20 m nisip fin prăfos/argilos galben, stare îndesată / medie îndesată

4,20 - 7,00 m praf nisipos, slab argilos, galben, plasticitate medie, stare plastic vârtos

#### **F.2**

0,00 - 0,40 m sol vegetal

0,40 - 2,50 m praf nisipos, slab argilos cafeniu, plasticitate medie, stare plastic tare

2,50 - 4,00 m praf nisipos, slab argilos, galben, plasticitate medie, stare plastic tare

\* executat de către firma S.C. GEMAEL IMPEX S.R.L., în cursul anului 2010.

Ținând cont de stratificația caracteristică de bază de versant / terasă pârâu, alcătuită din formațiuni aluvionare și parțial deluviale, datorită sedimentării haotice, litologia poate conține lentile din categoria terenurilor dificile de fundare. în cazul în care în urma săpăturilor executate la fundații se întâlnesc straturi din categoria terenurilor dificile de fundare, nerelevate în urma forajelor geotehnice executate, se recomandă înlocuirea lor și execuția unei perne de balast cu grad de compactare controlat.



## **Principalele caracteristici fizici geotehnici**

În conformitate cu analizele de laborator recent executate din probele recoltate, au fost determinate caracteristicile fizici medii mai importante pe categorie de strat.

### **Condiții hidrogeologice**

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate / moderate în ape subterane. în perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea -3,60 m (foraj F.1), caracterizat prin nivel ușor ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente sau în timpul perioadelor secetoase poate avea creșteri/scăderi excepționale de ordinul maxim 1,50 m față de cota mai sus menționată, deci este posibil prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor efectuate la fundații, dacă acestea coboară sub nivelul hidrodinamic critic al apei subterane mai sus amintite. Având în vedere că este posibil coborârea cu săpăturile sub cota critică de -2,00 m (față de C.T.N.), este recomandat prevederea de epuizmente și drenaje de ape subterane. Dat fiind faptul că amplasamentul se află situat într-o zonă de bază de versant cu pantă moderată / lină, apele de suprafață sunt prezente în timpul precipitațiilor abundente și a topirii bruște a zăpezii, care formează șiroiri în zonele înclinate, și bălțiri în porțiunile depresionare ale amplasamentului, cu efecte importante asupra terenului (infiltrări, umectări, afânare, lichefiere), ce scade rezistența la forfecare și consistența straturilor, apă care are caracteristica de a influența în mod negativ terenul de fundare, scăzând proprietățile fizice / mecanice ale terenului natural.

Având în vedere caracteristica și categoria terenurilor ce compun amplasamentul cercetat, putem concluziona, că litologia parțial (circa 50 %) este dominată de straturi necoezive, din categoria terenurilor cu coeficient de permeabilitate mare / foarte mare, deci pot prelua și transmite apa meteorică. și subterană cu ușurință. Cealaltă jumătate a stratificației este predominant de formațiuni coezive, ce sunt caracterizate de o permeabilitate redusă sau practic impermeabile, respectiv în unele porțiuni ale traseului conductelor sunt

caracterizate de o umiditate ridicată, acestea din cauza stagnării apelor de infiltrație și curgerea apei subterane pe aceste strate.

Se recomandă realizarea de drenuri de suprafață (șanțuri de scurgere / rigole / canale) pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv, ce scade rezistența la forfecare și consistența stratelor. Majoritatea problemelor sunt cauzate de apa de infiltrație (proveniență meteorică) și apa subterană cu nivel hidrostatic apropiat de suprafața terenului, apă care se infiltrează lângă fundații și nu se poate evacua și se infiltrează spre fundația și se propagă prin capilaritățile fundațiilor și a pereților. Se recomandă aplicarea de hidroizolații la fundații. Se recomandă execuția drenajelor perimetrare amplasate deasupra cotei tălpii de fundare cu minim 20 cm, în vederea evacuării apelor de infiltrație, cu descărcare în canalizarea existentă. Se recomandă execuția pavajelor perimetrare etanșe și a unui sistem suprateran de evacuare a apei meteorice compatibile, cu descărcare la distanță considerabilă față de construcție, sau în canalizarea existentă.

### **Conditii stabilitate si de portabilitate a terenului**

Verificarea stabilității și portabilității a zonei amplasamentului s-a procedat prin profilele transversale caracteristice, verificări pentru sectoarele susceptibile la fenomene de alunecare, luând în considerare datele observațiilor directe, care constau în inventarierea rețelei de crăpături, zonele depresionare, factori importanți pentru determinarea formei și adâncimii suprafeței de alunecare. Efectele acestori factori de mai sus amintite, care se manifestă în mecanismul alunecărilor produse, sunt: variațiile umidității, efectul îngheț-dezghet, schimbarea pantei taluzului.

Analizele de stabilitate au fost efectuate cu programul automat de calcul Rocscience Slope, considerând suprafața de cedare de formă oarecare, echilibrul factorilor stabilizatori și destabilizatori fiind studiat pe baza teoriei lui Janbu — Bishop (Morgenstern — Price). Analizele de stabilitate s-au efectuat pe profilul de calcul considerat semnificativ pentru terenul din zona amplasamentului, care a fost realizat pe baza caracteristicilor mecanice (unghiul de frecare internă și coeziunea) și a celor fizice (greutate volumică, indice de plasticitate, indice de consistență și indice de porozitate). în profil, stratificația terenului este relativ omogenă și

aproape paralelă suprafața terenului, cu discordanțe pe unele sectoare, ce a permis o detaliere a calculelor.

Analiza de verificare a stabilității terenului au fost efectuate în două ipoteze de calcul. Prima ipoteză de calcul este când terenul nu este încărcat prin construcții și apa subterană se află la nivelul întâlnit în foraje. A doua ipoteza de calcul este când terenul nu este încărcat prin construcții și respectiv, s-a introdus factorul destabilizator ceea ce reprezintă apa, prin stratificația umecată de apa subterană și meteorică de infiltrație scăzând valorile proprietăților mecanice, automat, cu 50 %. în cursul calculelor stabilității amplasamentului a fost introdus factorul seismic caracteristic zonei cercetate. În tabelul 1 este prezentată o sinteză a factorilor de stabilitate obținuți în ipotezele de calcul considerate.

Tabel 1. Factorii de stabilitate minimi obținuți în urma analizei de stabilitate portabilitate

Ipoteza de calcul / Profil	Factor minim de stabilitate
- terenul fără încărcări cu construcție, - apa subterană și apa de infiltrație la nivelul întâlnit în foraje (fără apă subterană);	3,794
- terenul fără încărcări cu construcție; - apa subterană și apa de infiltrație la nivelul terenului natural, umectând litologia și scăzând valoarea proprietăților fizice - mecanice ale stratificației cu 50%.	1,522

În gruparea fundamentală de acțiuni, în ipoteza pantei naturale, fără încărcare și cu apa subterană considerată la adâncimea întâlnită în foraje, factorul minim de stabilitate este situat la valoarea de  $F_{smin} = 3,794$ , indicând o stabilitate în starea actuală a versantului, încadrându-se mult peste limita valorilor acceptate în activitatea de proiectare ( $F_{sadm} = 1,200 \pm 1,500$ ). în ipoteza cea mai defavorabilă, cu elementele înșiruite mai sus, dar cu apa subterană și apa meteorică de infiltrație considerată la nivelul terenului natural, îmbibând în totalitate complexele, scăzând proprietățile fizice-mecanice ale stratelor, factorul minim de

stabilitate are valoarea de  $F_{snun} = 1,522$ , aflându-se tot într-o stare de echilibru, dar cu valoarea situându-se doar ușor peste limita superioară a susceptibilității versantului la fenomene de alunecare ( $1,500 < F_{smm}$ ), valoare care se încadrează cu puțin peste limita valorilor acceptate în activitatea de proiectare ( $F_{sadm} = 1,200 \pm 1,500$ ).

Pentru aplicarea încărcărilor pe terenul cercetat, se recomandă varianta cea mai sigură, adică retragerea amplasamentului construcțiilor cât mai aproape de zona cu pante line. S-a menționat faptul că stabilitatea este tot mai ridicată în zona părții vestice a amplasamentului cercetat.

Pentru protejarea stabilității versantului vezi Capitolul nr. 1V. Concluzii și recomandări.

### CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

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

- în cazul menținerii în stare uscată a straturilor de fundare din categoria terenurilor cu posibilitate de reținere a apei, prin execuția de drenuri de suprafață (șanțuri/rigole/canale etc.) și drenuri perimetrice efectuate lângă fundație, compatibile, duc la creșterea, îmbunătățirea proprietăților fizice-mecanice naturale;

- prin eliminarea apei subterane și de infiltrație din straturile freatice (cu conținut ridicat de fracțiune nisipoasă), nu permite îmbibarea straturilor coezive (argiloase/prăfoase), astfel duc la creșterea capacității portante a terenului de fundare.

În contextul datelor de mai sus în zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheț a

regiunii (0,80/0,90 m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 și NP 074/2014, în următoarele condiții:

Strat Pconv (presiunea convențională) kPa a. pentru fundații de mică adâncime (până la 2,00 m) praf nisipos, slab argilos cafeniu 310 b. pentru fundații de mare adâncime (peste 2,00 m) - (valabil și pentru straturile, ce se regăsesc la a și se

continuă clupă 2,00 m) nisip fin prăfos/argilos galben (F. I) 230 praf nisipos, slab argilos, galben 285

\*Obs. — prin eliminarea apei de infiltrație din stratele coezive și necoezive, nu permite îmbibarea acestora și astfel duce la creșterea capacității portante a terenului de fundare și eliminarea fenomenului de lichefiere a stratelor cu conținut ridicat de fracțiune nisipoasă.

Având în vedere că stratificația înglobează strate cu caracteristici de fundare reduse, caracterizate cu compresibilitate moderată / ridicată (strate înglobând fracțiuni nisipoase de peste 30 % și strate cu umiditate excesivă), care, îmbibate cu apă, sub influența undelor seismice se supun fenomenelor de lichefiere și devin afânate (chiar și la cutremure sub magnitudinea 4 pe scara Richter, sau în timpul execuției săpăturilor la fundații prin vibrocompactarea terenului de fundare), se recomandă verificarea zonei active pe amplasament. Pentru calculele de deformații probabile, este necesar verificarea zonei active, de la talpa fundațiilor proiectate, orientativ pentru complexele de roci se va utiliza, conform STAS 3300/1-85 și NP 074/2014, următoarele valori normate pentru limita de capacitate portantă și starea limită de deformații:

Valorile presiunilor convenționale date pe categorie de strat, se referă la fundații a cărui lățime  $B = 1,00$  m și adâncimea de fundare este  $D = 2,00$  m de la cota terenului amenajat. Pentru lățimi de fundație mai mari de 1,00 m și adâncimea de fundare peste 2,00 m, presiunea convențională pe categorie de strat se recalculează cu relația:

$$P_{\text{conv}} = P_{\text{conv}} + C_B + C_D \text{ în kPa, unde}$$

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

conform STAS 3300/2-85, Anexa B, Tabel 17

$$C_B = \text{corecția de lățime în kPa}$$

$$C_D = \text{corecția de adâncime în kPa}$$

- Corecția de lățime  $C_B$  pentru  $B < 5$  m se calculează cu relația

$$C_B = P_{\text{conv}} \times K_1(B-1)$$

în care:  $K_1 = 0,05$  — coeficient pentru pământuri coezive;

$B =$  lățimea fundației (m).

Corecția de adâncime  $C_D$  se calculează astfel:

Pentru adâncimi de fundare mai mici de 2 m se aplică următoarea formulă:

$$C_D = P_{\text{conv}} \frac{D_f - 2}{4}$$

în care:  $D_f$  = adâncimea de fundare (m)

Pentru adâncimi de fundare mai mari de 2 m se aplică următoarea formulă:

$$C_D = K_2 y (D_f - 2)$$

în care:

$K_2 = 1,5$  — coeficient pentru pământuri coezive;

$y$  = media ponderată a greutateii volumetrice pentru stratele de deasupra nivelului tălpii fundației.

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

- la încărcări centrice:

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

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

- la încărcări cu:

- excentricități după o singură direcție:

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

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

- excentricități după ambele direcții:

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

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

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

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

➤ Terenul în amplasamentele cercetate, din punct de vedere al stabilității generale, este stabilă (zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active).

- Pe teritoriul amplasamentelor nu sunt obiective poluante, ce ar putea. contamina solul sau freaticul din surse de la suprafață.
- Teritoriul amplasamentelor nu este traversat de rețele electrice supraterane de înaltă tensiune, doar de rețele electrice de mică / medie tensiune.
- Cotele de prezență ale apei subterane, ca și manifestarea unor infiltrații de apă sau izvorâri, influențează executarea unor spații utilizabile în subteran și pot influența și săpăturile executate la fundații.
- La proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia. Amplasamentele cercetate aparțin terenurilor construibile, fără restricții. Aici se pot executa construcții noi, extinderi sau reamenajări ale construcțiilor existente.
- Din punct de vedere al construibilității, zona cercetată este caracterizată ca **Zonă fără restricții (bune) pentru construit.** În această zonă nu se manifestă fenomene de instabilitate și pot fi amplasate orice tipuri de construcții, respectându-se însă capacitatea portantă a terenului de fundare.

Proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât  $p_{ef} < p_{conv}$ .

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

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

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

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-0,90 m) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații.

Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate, recomandându-se fundarea pe un strat ce se ivește pe toată lungimea și lățimea construcției.

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

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

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

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

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

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

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normativ C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite.

Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calcultae conform I.P. 124/2010.

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

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

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

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

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

Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate.



Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare.

Toate săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate.

Se recomandă construcții cu încărcări care sunt îri conformitate cu condițiile de teren prezentate în studiul geotehnic de față.

Se recomandă un sistem de fundație, capabile pentru preluarea unor deformații, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasamente, ținând cont de condițiile geomorfologice-geologice specifice.

Se recomandă efectuarea de construcții amplasate pe fundații continue din beton armat sau izolate, cu structura prevăzută prin centuri armate din beton, sau metoda de fundare cea mai eficientă aleasă de inginerul de rezistență.

O altă metodă de fundare este ridicarea cotei amplasamentelor prin efectuarea de umpluturi controlate și compactate conform STAS, de minim 1,50 — 2,00 m grosime, executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare și adus la gradul de compactare de 92,00 + 95,00 %.

Nu se acceptă fundarea directă pe stratele din categoria dificile de fundare (în cazul în care se identifică — strate cu umiditate mare — strate cu fracțiune nisipoasă ridicată cu posibilitate de afânare și licheere). În cazul în care se alege varianta de fundație cu talpa fundației localizat pe un strat cu caracteristici reduse de fundare, din categoria terenurilor dificile de fundare, se recomandă îmbunătățirea terenului de fundare sau eliminarea în totalitate a acestui strat până la stratul bun de fundare. în cazul îmbunătățirii terenului de fundare, după săparea fundațiilor și sprijinirea acestora, se recomandă împănarea terenului de fundare prin pietriș, bolovăniș sau blocuri colțuroase de andezit cu dimensiuni de 20 ÷ 30 cm în stratul cu caracteristici reduse de fundare, până la refuzul terenului de fundare de a îngloba materialul sus menționat, și deasupra acestuia efectuarea unei perne de balast sau piatră spartă cu strat de blocaj de piatră brută de circa 40 cm în bază. Blocajul de aproximativ 40 cm va fi urmat de așternerea și compactarea controlată a 2 — 3 strate succesive de piatră spartă sau balast de minim 0,50 ÷ 1,00 m grosime (depinzând de greutate construcției proiectate), executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare în mod succesiv sau simultan a straturilor de 20

cm grosime și adus la gradul de compactare de 97,00 — 99,00 % și se va verifica conform normativelor în vigoare. Lățimea pernei de balast se propune a fi mai mare cu circa 0,25 m decât pereții fundației, pe fiecare latură a ei. Pereții exteriori a fundațiilor, în cazul în care depășesc cota minimă de îngheț vor fi protejați prin aplicarea unui strat de umplutură, în vederea ridicării cotei de îngheț.

În cazul adoptării unor alte soluții de fundare, decât cea recomandată, corecțiile de rigoare privind adâncimea și lățimea fundațiilor se vor aplica conform STAS 3300/2-85. Săpăturile pentru turnarea fundațiilor pot fi executate vertical, cu respectarea prevederilor Normativului C169-88 privind măsurile de sprijinire.

În condiții normale de umiditate a terenului de fundare se poate funda pe stratele din categoria terenurilor cu caracteristici reduse de fundare, fără a fi necesară îmbunătățirea terenului de fundare, cu respectarea celorlalte recomandări, și a soluțiilor adoptate de proiectantul de specialitate.

Din punct de vedere a stabilității versantului, în perioada execuției investigațiilor de teren, nu au fost semnalate mișcări active ale pantei, nici deformații/crăpături/rupturi în structura construcțiilor existente. în vederea menținerii condițiilor de stabilitate a amplasamentului și. alegerea unor soluțiilor optime de fundare, față de condițiile locale, se recomandă următoarele:

- în limita posibilităților se recomandă amplasarea construcțiilor în partea terenului cu pante line, zona cea mai sigură din punct de vedere a stabilității;
- se recomandă construcții cu structură în conformitate cu studiu geotehnic, în limita posibilităților, din elemente de construcție ușoară;
- realizarea unor ziduri de sprijin ușoare (dacă este cazul), încastrate în stratul cu mare consistență (încastrate la minim 1,00 — 1,50 m în acest strat), în amonte de amplasamentul construcțiilor, unde panta este de cel mai mare unghi și sprijinirea săpăturilor în deblee, ori fundațiile din partea superioară a construcției să funcționeze ca zid de sprijin;
- se vor realiza șanțuri de scurgere, canale și rigole pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv, respectiv, drenuri perimetrice în jurul construcției amplasate la minim 20 cm deasupra cotei tălpii de fundare, cu descărcare spre aval pe cale gravitațională;

- un sistem de fundație, capabile pentru preluarea unor deformații, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasament, ținând cont de condițiile geomorfologice-geologice specifice;
- pământul rezultat din săpături, nu se depozitează pe amplasament, în vederea evitării încărcărilor suplimentare;
- profilarea taluzului în zonele cu înclinare mare a pantei, prin reducerea încărcării în zona de amorsare spre baza pantei, care să nu depășească înclinări 1:2, astfel reducându-se suprasarcina exercitată pe teren;
- se recomandă plantarea de copaci, pomi fructiferi (cu ritm de creștere rapidă) și viță de vie, în zonele cu unghi de înclinare mare, ceea ce mărește stabilitatea pantei.

În cazul în care fundațiile vor fi așezate pe stratele cu caracteristici reduse de fundare, se recomandă următoarele măsuri:

- menținerea unor condiții stabile de umiditate prin ecrane impermeabile sub trotuare (pământ stabilizat sau geomembrane) și evitarea infiltrațiilor din interior;
- controlul sau prevenirea variațiilor de volum prin mărirea presiunilor pe teren, prevederea unor spații de expansiune;
- rigidizarea structurii prin centuri;
- îmbunătățirea pământurilor prin stabilizare, injecții sau înlocuire;
- fundarea în adâncime sub zona afectată de variațiile de volum.

În vederea exploatării corespunzătoare a construcției și a unei bune comportări în timp a structurii de rezistență a acestuia se propun următoarele:

- execuția de drenaje perimetrare și de suprafață;
- realizarea unei hidroizolații cu folii de polietilenă extrudată de-a lungul perimetrului clădirii;
- execuția pavajului perimetral etanș;
- finisajele interioare și exterioare de tencuieli se recomandă cu tencuieli poroase pentru permiterea aerisirii zidărilor
- de-a lungul fațadelor — acolo, unde umezeala și degradarea pereților este mai accentuată — pe suprafața zidăriei fundației se vor așeza membrane de polietilenă

extrudată, pentru a nu permite pătrunderea apelor pluviale și a apelor subterane provenite din scurgeri de canal și din alte surse în șanț;

➤ sistemul de evacuare a apei meteorice compatibile (burlane, jgheaburi, strașine, etc.).

Realizarea drenajelor se face în funcție de condițiile solului. Sistemele de drenaj reprezintă o rețea de țevi, special perforate și învelite în geotextil pentru a capta, reține și conduce apa în exces către o zonă exterioară, în afara zonei protejate. Tevile utilizate au practicate fante în partea superioară, iar în partea inferioară colectează și transportă apa. Tasarea pământului pe lângă fundație este obligatorie, iar un drenaj executat prin amplasarea unei țevi specifice în partea inferioară a fundației este binevenită. În zona drenajului se utilizează pietriș pentru a permite drenarea apei.

Un strat de drenare gros de 30 - 50 cm din nisip/pietriș/bolovăniș; conductă perforată cu cp de 125/200 instalată în stratul de bolovăniș pentru colectarea apei; material geotextil utilizat ca filtru între conductă și stratul de drenare. Sistemul de filtrare format din nisip/pietriș/bolovăniș cu dimensiunea agregatelor crescătoare de la contactul cu suprafața către conducta de drenare perforată va asigura o filtrare mare și un risc de colmatare scăzut. Conducta perforată se poate lega la un bazin de colectare sau la canalizarea exterioară existentă (care momentan lipsește). Tuburile speciale de drenaj se montează cu găurile în sus, nu în jos, pentru a aduna apa de deasupra tubului. Pentru ca în tub să nu intre măr sau nisip, se protejează cu un strat de material filtrant. în comerț se poate găsi țevi de drenaj flexibile sau rigide la dimensiunea dorită. Deasemeni se poate confecționa din țeavă PVC de scurgere.

Apa evacuată trebuie să se înscrie în niște parametrii calitativ pentru a putea fi devarsată în rețeaua de canalizare (în cazul în care acesta există). În principiu, se execută o săpătură la cota fundației (sau sub cu maxim 20 cm), la baza căreia se amplasează o conductă de drenaj. Partea superioară a acesteia are orificii de captare a apei. Stratul geotextil (se săsesc în magazinele specializate — membrană de egalizare și protecție) va separa drenajul de restul stratelor și va împiedica înfundarea orificiilor sau tubului de drenaj. Peste tubul de drenaj, în spațiul

săpăturii, se introduce pietriș pentru a permite apelor să ajungă la tubul colector înainte de a intra în contact cu un eventual perete al construcției. Sistemul de drenare a apei trebuie să preia și apa provenită de la scurgerile acoperișului. Punctul final al sistemului de drenaj trebuie să fie întotdeauna sistemul de canalizare, dacă există. Tuburile de dren captează lichidul din rocă până la nivelul peretelui de jos. Lichidul va curge prin tub deoarece roca în care este îngropat este saturată cu lichid și nu va prelua lichidul din tub (tubul fiind nesaturat dacă este gol sau umplut parțial). În cazul în care tubul, pe traseul lui, întâlnește roca cu grade diferite de saturație în lichid, local în jurul lui, va omogeniza umiditatea până la desecarea finală sau la stabilizarea fenomenului de desecare. Pentru realizarea unei rețele de desecare, se pot folosi diferite tipuri de tuburi de dren în combinație.

Drenul poate rezolva o parte din probleme, însă o hidroizolație este necesară. Se poate utiliza betonul normal armat și apoi hidroizolarea corespunzătoare a fundației / elevației și cu amplasarea unui drenaj perimetral pentru a reduce umiditatea. Este vorba de sistemul clasic cu membrană bituminoasă. Aplicarea hidroizolației pe pereții fundației și apoi aplicarea termoizolației din extrudat. Hidroizolația poate fi membrană bituminoasă aplicată la cald sau rece. Ar trebui aplicat hidroizolația atât orizontal cât și vertical. Suprafețele trebuie să fie uscate pentru aplicarea hidroizolației.

În vederea combaterii eroziunii taluzurilor, se recomandă ca metode de soluționare: Georețeaua antierozională și Geocelulele antierozionale. Ambele metode antierozionale au scop de protecție la eroziune a taluzurilor dar și peisagistic, ea urmărind stabilizarea taluzurilor cât și crearea unui cadru natural cât mai plăcut. Georețeaua antierozională se va aplica pe taluzurile cu pantă cuprinsă între 1:2 — 1:3, iar geocelulele antierozionale se vor aplica pe taluzurile cu pantă cuprinsă între 1:1,5 — 1:2.

Înainte de a se începe lucrările de construcție, se recomandă evacuarea apelor provenite din precipitații, prezente pe amplasament sub forma de bălțiri în zonele depresionare / șiroiri de pe versant, prin drenaje de suprafață. Se recomandă pavaj perimetral etanș în jurul construcției și un sistem suprateran de evacuare a apelor meteorice compatibil cu descărcare la distanță considerabilă față de construcție. Se

recomandă efectuarea de drenaje perimetrare în jurul fundațiilor, amplasate deasupra cotei tălpii de fundare cu minim 20 cm, pentru evacuarea apei de infiltrație din zona fundațiilor, cu descărcare spre aval.

În cazul în care se interceptează nivelul freatic al apei subterane în timpul excavațiilor efectuate la fundații (-3,60 m față. de C.T.N.). Luând în considerare și perioadele cu precipitații abundente când pot avea loc creșteri ale nivelului apei subterane semnificative față de cotele actuale, se recomandă aplicarea hidroizolațiilor la fundații, și protejarea pereților în timpul săpăturii, pentru a prevenii surparea lor, dacă acestea coboară sub nivelul apariției apei subterane, respectiv se recomandă epuizmente cu debite corespunzătoare, pentru a nu se antrena particula fină.

În vederea unor calcule mai detaliate, se recomandă a se efectua calcule la verificarea stabilității versantului când deja se cunoaște greutatea calculată [kN/m<sup>2</sup> (kPa) sau t/m<sup>2</sup>), cota tălpii de fundație, dimensiunea construcției și a fundației propuse. Aceste calcule de greutate și dimensiuni finale se vor trimite proiectantului de specialitate (inginer geolog — geotehnician) pentru a calcula stabilitatea reală a versantului încărcat cu construcții.

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

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren fundare), iar în cazul oricărei modificări privind zona de amplasament sau în structurile proiectate, respectiv în cazul unor neconcordanțe față de studiul geotehnic, se va informa firma S.C. GAIA S.R.L., pentru abordarea eventualelor investigații suplimentare privind terenul de fundare.

## 2.4. Circulația

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

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de orice construcție în situația existentă.

### 2.5.1. Principalele disfuncționalități

Sunt redate pe planșa cu situația existentă, în tabelul următor:

#### DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONA STUDIATĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>Circulație</b>	– stradă locală asfaltată, fără trotuare și șanțuri dalate	– modernizare, dotare cu trotuare
<b>Fond construit existent</b>	– în execuție case rezidențiale în regim P+M, în zona adiacentă – case locuite de tip rezidențiale cu toate utilitățile	– servicii compatibile compatibile cu locuirea – case rezidențiale propuse în regim P+1 ori P+M
<b>Probleme de mediu</b>	– echipament edilitar existent – lipsa canalizării apelor pluviale	– racordare și branșare la rețeaua electrica, apă, canalizare și gaz de distribuție – șanțuri de gardă pentru canalizarea apelor pluviale
<b>Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare</b>	– din lipsa canalizării apelor pluviale, se pot crea ape de suprafață sau deversări	– asigurarea canalizării apelor pluviale – respectarea zonei de protecție a pârâului

### 2.5.2 Regimul juridic

Parcela este identificată în CF 129172 Tg-Mureș, cu nr. cad. 129172, având suprafața de 525,0mp, curți - construcții, proprietatea lui KELEMEN SZABOLCS și KELEMEN KINGA, ca bun comun.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Incinta studiată este lipsită de echipamente edilitare, dar ele se află în fața terenului studiat și se pot racorda la parcelă – în baza proiectelor autorizate – întocmite după avizarea prezentului P.U.Z.

Astfel casa propusă va fi asigurată cu apă potabilă din rețea, iluminat electric și gaz metan (pentru bucătărie și încălzire) prin bransament la rețeaua existentă în strada Viile Dealul Mic.

## **2.7. Probleme de mediu**

La realizarea investițiilor se vor respecta normele sanitare și de mediu – existente în legislația în vigoare.

Se vor respecta prescripția studiului geotehnic la fiecare amplasament ca:

- respectarea condițiilor de fundare conform studiului geotehnic
- realizarea zidului de sprijin cu ocazia construirii împrejmuirilor posterioare spre pârâu – respectând domeniul public aferent albiei
- împrejmuirile spre stradă se vor realiza conform RLU aferent PUG subzona LV1 și PUZ actual
- canalizarea menajeră se va asigura prin stație mecano-biologică de tip BIO-CLEANER – care permite folosirea pârâului ca emisar – fără agresarea mediului
- se vor realiza șanțuri de gardă pentru canalizarea apelor pluviale spre pârâu – fără agresarea vecinilor.
- Se interzice cu desăvârșire devărsările apelor uzate în albia pârâului

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Datorită condițiilor optime din zona studiată, populația localității optează pentru dezvoltarea zonei de locuit în continuarea caselor existente, realizând un nucleu nou din case rezidențiale elegante și confortabile, care ridică aspectul general al zonei și stimulează confortizarea și reamenajarea caselor existente.



### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale – elemente de temă**

În baza Avizului de Oportunitate nr. 40/22.10.2019 și Certificatul de Urbanism nr. 1228/04.07.2019, emis de Primăria Municipiului Tg-Mureș, s-a întocmit prezenta documentație urbanistică în faza PUZ: RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR LV2 ÎN SUBZONA LV1z STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT CU REGULAMENTUL LOCAL AFERENT.

Anterior întocmirii PUZ actual, s-au studiat documentațiile urbanistice aprobate pentru zona adiacentă, parcelei studiate, PUG aprobat Tg-Mureș, PUZ-uri, PUD-uri aprobate pentru zonă. În baza acestora a rezultat necesitatea de reconversie funcțională din Subzona Lv2 în LV1z, pentru încadrarea în caracterul zonei adiacente.

În vecinătatea parcelei propuse pentru reglementare a fost aprobată PUZ Hideg-Man, cu nr. pr. 103.0/2014 SC PROIECT SRL, cu reglementările aferente încadrându-se în subzona LV1.

#### **Limita zonei propuse pentru reglementare**

Se consideră necesar studierea parcelarului cu vecinătățile construite (inclusiv) din str. Viile Dealul Mic, adică porțiunea laturii sudice ale străzii între numerele administrative existente nr. 42 și 44 ale proprietarilor Szathmáry Gizella și Dániel László, delimitat de str. Viile Dealul Mic inclusiv și valea pâ râului Róka inclusiv.

#### **3.2. Prevederi ale PUG Tg-Mureș aprobat**

Reglementări existente aferente LV2, subzona în care este încadrată proprietatea propusă pentru reglementare:

UTR"LV"- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, P+1, SITUATE PE VERSANTI SLAB CONSTRUITI cu "LV2"- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANTI SLAB CONSTRUITI, ÎN

## CONDITII DE DENSITATE FOARTE REDUSĂ ȘI ÎN CONDITII DE STABILIZARE ȘI ECHIPARE TEHNICĂ A ÎNTREGULUI VERSANT.

**Utilizări admise:** se admite funcțiunea de locuire.

**Utilizări admise cu condiționări:** locuințe individuale în regim de construire izolat cu parter 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 în plan a clădirii nu va depăși 15,0m, raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este P, se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- nu se admite mansardarea sau extinderea locuințelor existente;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp 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 250m;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

**Utilizări interzise:**

- 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 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- creșterea animalelor pentru producție și subzistența;
- depozitare en-gros; depozități de material 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;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

- parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0m (225mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la max 10% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80mp pentru, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată): parcela are suprafața min. de 3000mp și un front la stradă de min 20,0m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea; parcela este accesibilă dintr- un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr- o trecere de min 3,0m;

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de min 4,0m.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu min jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0m;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu

jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0m.

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- distanța min dintre clădirile 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 6,0m.

**Circulații și accese:** 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 min.3,0m lățime.

**Staționarea autovehiculelor:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- înălțimea maximă admisibilă la cornișe 4,0m (P);
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m).

**Aspectul exterior** al 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.

**Condiții de echipare edilitară:**

- 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.

**Spații libere și spații plantate:**

- spațiile libere vizibile din publice vor fi tratate ca grădini de fațada; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea eu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

**Împrejmuiri:** gardurile spre stradă vor avea înălțimea de max 2,20m și min 1,80m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

**POT<sub>max</sub>= 5%; CUT<sub>max</sub>= 0,05;**

### **3.2.1. Casa de locuit propusă**

- **Funcțiuni propuse:**

- **subsol parțial:** cameră tehnică, boxă, pivniță, depozit.
- **parter:** hol, living, scară, wc cu duș, bucătărie, cămară, garaj, cameră tehnică, terasă;
- **etaj:** hol, scară, 4 dormitoare, 2 băi, dressing, 2 balcoane;

- **Structură 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.

- **Arhitectură propusă:**

Se propune o clădire de locuit cu arhitectură modernă, cu finisaj adecvat, prin care casa nouă se va înscrie în zona adiacentă, cu caracter rezidențial. Se propun culori pastelii pentru tencuielile decorative în finisarea fațadei.

- **Împrejmuire propusă:** gardul spre stradă va avea înălțimea maximă de 2,20m și minim 1,80m, din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

– **Regimul de construire propus: SUBSOL parțial + PARTER + ETAJ**

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terasa superioară construibilă a parcelei oferă condiții optime pentru realizarea casei de locuit în regim SP+P+1 și o orientare favorabilă cu o panoramă spre vale de la nivelul superior al clădirii.

Zona verde abundentă datorită plantațiilor arborescente de pe zona văii posterioare, este asigurarea unei condiții de trai sănătoase cu aer proaspăt în miezul orașului aglomerat.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Conform documentațiilor urbanistice aprobate anterior PUZ, se prevede modernizarea străzii Viile Dealul Mic, dotarea cu trotuare, fâșii verzi și utilitățile necesare pentru confortul zonei de locuit și normelor în vigoare.

Conf. Hot.241/29.08.2019 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, pt. fiecare unitate de locuit propusă se va amenaja minim un loc de parcare, cu interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare stabilite.

### **3.5. Zonificare funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Se propune reconversia funcțională în Subzona Lv1z a suprafeței reglementate în PUZ actual, fără derogări de la reglementările aferente acestei Subzone, conform PUG Tg-Mureș aprobat.

#### **3.5.1 Zonificare funcțională propusă în zona studiată în PUZ actual**

**Subzona Li** → Zona de locuințe unifamiliale în regim mic .

**Subzona Cr** → Stradă locală asfaltată, propusă pentru modernizare

**Subzona Te** → Zona aferentă lucrărilor tehnico-edilitare existente și propuse

**Subzona ITC** → Zona cu interdicții de construire, zona de protecție a pârâului "Róka".

**Subzona Vz** → Zona verde amenajată propusă

### 3.5.2. Bilanț teritorial al zonei studiate

Bilanțul teritorial pe suprafața reglementată în PUZ arată folosința propusă pentru terenul propus pt. parcelare prin PUZ actual:

#### Bilanț teritorial al zonei studiate

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	5.484,0	33,0	4.959,0	29,9
Zona de locuit	5.205,0	31,3	5.730,0	34,5
Circulații	2.522,0	15,2	4.444,0	26,8
Zone verzi naturale	3.396,0	20,5	1.474,0	8,8
<b>TOTAL</b>	<b>16.607,0</b>	<b>100,0</b>	<b>16.607,0</b>	<b>100,0</b>

#### Bilanț teritorial cu folosința terenului pe proprietatea reglementată

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	525,0	100,0	—	—
Curți construcții, din care:			525,0 din care	100,0, din care
– Suprafețe construibile			– 126,0	– 24,0
– Suprafețe pavate	—	—	– 70,0	– 13,3
– Zone verzi			– 329,0	– 62,7
<b>TOTAL</b>	<b>525,0</b>	<b>100,0</b>	<b>525,0</b>	<b>100,0</b>

### 3.5.3. Regimul de înălțime

Se propune construirea unei case de locuit în regim SUBSOL parțial + PARTER + ETAJ, cu H maxim admis 7,0m.

### 3.5.4. Regimul de aliniere

Se propune limita edificabilă a parcelei cu următoarele retrageri de la limita parcelei:

- Retrageri de minim 4,0m de la limita parcelei spre stradă

- Retragere față de de la 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 3,0m
- Retragere față de la limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0m.

### **3.5.5. Indicatori urbanistici maximi admiși și propuse**

#### **SUBZONA LV1z - CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE**

- POT maxim admis: 24%
- CUT maxim admis: 0,6
- H maxim admis: 7,0m

### **3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare**

Echipamentele edilitare există pe str. Viile Dealul Mic, în fața amplasamentul studiat. Această situație asigură realizarea branșamentelor și racordurilor simple pentru:

- alimentare cu apă din rețeaua orașului;
- canalizarea menajeră nu se poate racorda la rețeaua stradală existentă în str. Viile Dealul Mic, datorită pantei spre valea pârâului.

Se propune canalizarea menajeră prin stație de epurare mecano-biologică proprie;

- canalizarea pluvială se propune prin realizarea șanțurilor deschise spre valea pârâului;
- iluminatul electric pentru consum casnic și iluminatul stradal;
- încălzirea casei de locuit propuse se va asigura prin branșare la rețeaua de gaz de redusă presiune existentă în str. Viile Dealul Mic, în fața



parcele, folosind centrală proprie, cu combustibil de gaz. Altă variată de încălzire este prin centrală pe bază de combustibil solid.

- 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 composta în grădină

### **3.7. Protecția mediului**

La realizarea investițiilor se vor respecta normele sanitare și de mediu – existente în legislația în vigoare.

Se vor respecta prescripția studiului geotehnic la fiecare amplasament ca:

- respectarea condițiilor de fundare conform studiului geotehnic
- realizarea zidului de sprijin cu ocazia construirii împrejmuirilor posterioare spre pârau – respectând domeniul public aferent albiei
- împrejmuirile spre stradă se vor realiza conform RLU aferent PUG subzona LV1 și PUZ actual
- canalizarea menajeră se va asigura prin stații mecano-biologice de tip BIO-CLEANER – care permite folosirea pâraului ca emisar – fără agresarea mediului
- se vor realiza șanțuri de suprafață pentru canalizarea apelor pluviale spre pârau – fără agresarea vecinilor.
- Se interzice cu desăvârșire devărsările apelor uzate în albia pâraului

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### **3.8.1. Obiective de utilitate publică propusă**

- strada locală – domeniu public – existentă;
- zone verzi amenajate pe domeniu public;
- toate utilitățile existente și propuse pe domeniu public din zona studiată.

### 3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Proprietatea reglementată este proprietate privată aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice în suprafață de 525,0mp.

Parcela este identificată în CF 129172 Tg-Mureș, cu nr. cad. 129172, având suprafața de 525,0mp, curți - construcții, proprietatea lui KELEMEN SZABOLCS și KELEMEN KINGA, ca bun comun.

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

### CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietatea studiată)

Tipul de proprietate	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	525,0	100,0	525,0	100,0
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>525,0</b>	<b>100,0</b>	<b>525,0</b>	<b>100,0</b>

## **4.CONCLUZII – Măsurile în continuare**

Se propune reconversie funcțională din Subzona LV2 în Subzona LV1z prin care parcela construibilă se va înscrie armonios în zona adiacentă, cu realizarea unei case confortabile în regim SP+P+1.

În același timp pentru zona încadrată în Subzona V4 se propune menținerea în același Subzonă, care va cuprinde albia reglementată a văii necadastrate, conform documentațiilor urbanistice aprobate (PUZ Hideg, PUG Tg-Mureș).

Se va respecta zona de protecție a văii pârâului necadastrat "Róka" conform avizului Apelor Române anexat în documentație.

### **INDICI MAXIMI ADMIȘI - SUBZONA LV1z**

**(conform AVIZULUI DE OPORTUNITATE )**

- POT maxim admis: 24%
- CUT maxim admis: 0,6
- H maxim admis: 7,0m

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

# 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

## PLAN URBANISTIC ZONAL

Pr.nr. 349/2020

### RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR LV2 ÎN SUBZONA LV1z STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT CU REGULAMENTUL LOCAL AFERENT Tg-Mureș, str. Viile Dealul Mic fn.

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

##### 1. ROLUL RLU

Prezentul regulament definește drepturile și obligațiile în domeniul urbanismului, arhitecturii și executării construcțiilor în sensul legislației specifice, în domeniul urbanismului:

##### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ

- PUG Tg-Mureș aprobat
- 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. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- 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 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 privind zonele protejate (nr.5/2000),
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG NR. 96/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr. 3/2003 privind, realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Legea nr. 589/12,01,2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr. 3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului 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,
  - Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație și zone verzi) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
  - Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.

- Dezvoltarea numai a funcțiilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului(sol și aer).

### 3. DOMENIUL DE APLICARE RLU

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul zonei studiate, situat în teritoriul administrativ municipiului Tg-Mureș – zona studiată în PUZ actual.

Prescripțiile descrise în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe zona propusă pentru construire.

Odată aprobat împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

Se propune păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Se vor respecta reglementările din RLU aferent PUG Tg-Mureș aprobat, UTR Lv1z și V4, pentru parcela studiată.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată se propun în următoarele zone funcționale:

**Subzona Li** → Zona de locuințe unifamiliale în regim mic .

**Subzona Cr** → Stradă locală asfaltată, propusă pentru modernizare

**Subzona Te** → Zona aferentă lucrărilor tehnico-edilitare existente și propuse

**Subzona ITC** → Zona cu interdicții de construire, zona de protecție a pârâului ”Róka”.

**Subzona Vz** → Zona verde amenajată propusă

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR TERITORIALE DIN ZONA STUDIATĂ

Se propune reconversie funcțională din Subzona LV2 în Subzona LV1z

prin care parcela construibilă se va înscrie armonios în zona adiacentă, cu realizarea unei case confortabile în regim SP+P+1.

În același timp pentru zona încadrată în Subzona V4 se propune menținerea în același Subzonă, care va cuprinde albia reglementată a văii necadastrate, conform documentațiilor urbanistice aprobate (PUZ Hideg, PUG Tg-Mureș).

### **Recomandări privind organizarea circulației**

Conform documentațiilor urbanistice aprobate anterior PUZ, se prevede modernizarea străzii Viile Dealul Mic, dotarea cu trotuare, fâșii verzi și utilitățile necesare pentru confortul zonei de locuit și normelor în vigoare.

Conf. Hot.241/29.08.2019 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, pt. fiecare unitate de locuit propusă se va amenaja minim un loc de parcare, cu interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare stabilite.



## **V. REGULAMENT**

afereant lucrării:

# **Plan Urbanistic Zonal RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR LV2 ÎN SUBZONA LV1z STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT CU REGULAMENTUL LOCAL AFERENT Tg-Mureș, str. Viile Dealul Mic fn.**

**Regulament conform RLU afereant PUG Tg-Mureș**

## **Subzona LV1z**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**LV1z** – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

– solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**LV1z** – se admite funcțiunea de locuire.

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

**LV1z** – locuințe individuale în regim de construire izolat cu P+1(M), 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 sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0m.

- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este P+1(M)
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

**LV1z** – Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

**LV1z** – Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250metri;

- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**LV1z** – 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 5autovehicole mici pe zi sau ori ce 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- 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 intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

**LV1z** – Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0 metri (225 mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 14,0m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m.

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

**LV1z** – clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0m.

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

- **LV1z** – clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de de la 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 3,0m
  - se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

**LV1z** – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0m;

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

**LV1z** – distanță minimă dintre clădirile 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 6,0metri.

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**LV1z** – 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 3,0metri latime.

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**LV1z** – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

– Conf. Hot.241/29.08.2019 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, pt. fiecare unitate de locuit propusă se va amenaja minim un loc de parcare, cu interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare stabilite.

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

**LV1z** – înălțimea maximă admisibilă la cornișe 7,0metri (P+1(M))

– înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m.).

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

**LV1z** – 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.

**ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

**LV1z** – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

– branșamentele pentru electricitate vor fi realizate îngropat și vor fi finanțate de beneficiari, conform aviz anexat;

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

– se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în pârâul Roka;

– pentru canalizare menajeră se prevede folosirea stațiilor mecano-biologice. Datorită diferenței de nivel a amplasamentelor situate în aval față de str. Viile Dealul Mic racordarea la rețeaua de canalizare nu este posibilă.

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

**LV1z** – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

– spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;

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

### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**LV1z** – gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

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

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

**LV1z** - POT<sub>max</sub>=24%

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

**LV1z** - CUT<sub>max</sub>=0,5 pentru înălțimi SP+P+1

H maxim admis la cornișă = 7,0m

## **REGULAMENT – SUBZONA V4**

**V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE – V4** lângă cursurile de apă

**Delimitare:** plantație arborescentă pe malul regularizat al pârâului Roka

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

**V 4- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede.**

**V 5- Culoare de protecția față de infrastructura tehnica.**

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**V 4-** conform legilor și normelor în vigoare

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

- nu este cazul

##### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**V 4-** se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare

**V 4 -** se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate.

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

nu este cazul

##### **ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**V 4-** conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V 4-** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V 4-** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V 4-** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**V 4-** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**V4 -** nu se admite.

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

**V 4-** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 12. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**V 4-** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 13. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**V 4-** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**V 4-** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE  
OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**V4 -** nu se admit construcții

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

**V4 -** nu se admit construcții

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

**PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA  
INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN PUZ –  
RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR LV2 ÎN  
SUBZONA LV1z STABILIRE REGLEMENTĂRI  
PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT CU  
REGULAMENTUL LOCAL AFERENT  
Tg-Mureș, str. Viile Dealul Mic fn.**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ, se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor:

1. Se vor realiza rețelele de utilități:

- Rețea electrică
- Rețea de distribuție gaz
- Rețeaua de fibră optică
- Rețea de alimentare cu apă și canalizare

Toate se vor realiza prin proiecte autorizate, la costurile rezultate din proiecte aprobate, care vor fi suportate de beneficiarul privat al investiției.

2. După aprobarea PUZ-ului, construirea caselor de locuit va fi realizat în baza autorizațiilor de construire emise de Primăria Tg-Mureș , conform legislației în vigoare.

Toate costurile investițiilor necesare realizării propunerilor vor fi finanțate de către beneficiar:

- întocmirea documentațiilor urbanistice și de autorizare,
- racordul la calea publică,
- accesul pietonal, trotuarul,
- gabaritul carosabil,
- prelungirea și racordarea la utilități a clădirilor,
- asigurarea acceselor pentru persoanele cu dizabilități,
- design stradal



## 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 cursurilor de apă sau a unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (linii LEA, conducte de aducțiune apă, stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.).