

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU**  
**CONSTRUIRE LOCUINTA**  
**mun.Tirgu-Mures,**  
**str. Constandin Hagi Stoian, FN**

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

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

**PROIECT NR.:** 03/2019

**FAZA DE PROIECTARE:** PUD

**BENEFICIAR:** Cimpean Marian-Ioan si sotia Cimpean Diana-Greta

## **LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT:**

ARH. ISZLAI TAMAS

**PROIECTANT URBANISM**

ARH. BORSOS ALADAR ANTON

# **BORDEROU ARHITECTURA**

## **I. PIESE SCRISE**

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

## **A - MEMORIU GENERAL**

### **1 – Introducere**

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

### **2 – Studiul actual al zonei**

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

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

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

### **4 – Propuneri**

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

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

## **5- Concluzii**

### **II. PIESE DESENATE**

- |   |     |
|---|-----|
| 1. PLAN DE INCARARE IN ZONA                               | U1  |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN PUG 2001, FOTOGRAFIE GOOGLE EARTH | U2  |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN PUZ UNIRII 2005                   | U3  |
| 4. PLAN DE INCADRARE IN E-TERRA 2021                      | U4  |
| 5. SITUATIA EXISTENTA                                     | U5  |
| 6. REGLEMENTARI URBANISTICE                               | U6  |
| 7. REGLEMENTARI EDILITARE                                 | U7  |
| 8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA                         | U8  |
| 9. PROPUNERE DE MOBILARE PARCELA                          | U9  |
| 10. PROFIL STRADAL  | U10 |
| 11. PREZENTAREA FOTOGRAFICA A ZONEI STUDIASTE             | U11 |
| 12. SITUATIA ACTUALA DE DEZVOLATERE A STRAZII             | U12 |

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

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 923/06.07.2020

EXTRAS DE CARTE FUNCIALA

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

AVIZE SI ACORDURI:

4.0. Aviz C.T.A.T.U. 7/59//06.08.2019

4.1. Aviz Agentia Nationala pentru Protectia Mediului

4.2. Aviz Aquaserv

4.3. Aviz energie electrica

4.4. Aviz gaze naturale

4.5. Aviz telefonizare

4.6. Aviz sanatatea populatiei

4.7. Aviz securitatea la incendiu

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

4.8. Aviz A.D.P.

4.9. Aviz ANIF

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

- STUDIU GEOTEHNIC

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

- COPIE CARTE DE IDENTITATE BENEFICIARI

Intocmit :

arh. Iszlai Tamas

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU**  
**CONSTRUIRE LOCUINTA**  
**mun.Tirgu Mures,**  
**str. Constandin Hagi Stoian, FN**  
**jud. Mures**

# MEMORIU GENERAL

## INTRODUCERE :

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

<b>Denumirea lucrării:</b>	<b>PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA</b>
<b>Adresa:</b>	str. Constandin Hagi Stoian, nr.FN, mun.Tirgu Mures, jud.Mures
<b>Beneficiar:</b>	Cimpean Marian-Ioan si sotia Cimpean Diana-Greta
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.D
<b>Proiectant general:</b>	BIA ISZLAI TAMAS Singeorgiu de Mures
<b>Proiectant de specialitate urbanism:</b>	S.C. ARCHIPROG S.R.L. Tg. Mures Arh. Borsos Aladar Anton
<b>Data elaborării:</b>	02.2019- 02.2021

### 1.2. OBIECTUL PUD :

#### Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, pe imobilul din Târgu Mureș, str. Consatandin Hagi Stoian, se dorește realizarea unei locuințe unifamiliale, in regim parter si mansarda. Intru-cat in documentatia P.U.Z.-Unirii, zona este desemnata ca avand interdictie temporara de construire, pana la aprobare P.U.D. in conditiile legii, autoritatea locala a solicitat aceasta documentatie.

Prin prezentul PUD nu se doresc a fi facute derogari fata de regulamentul local de urbanism existent, aferent UTR „L2cz” - conform PUG Tg. Mures si PUZ „Cartierul Unirii”.

#### Prevederi ale programului de dezvoltare al localității

Zona studiată se află în - L2cz subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi . Potențialul de dezvoltare al zonei consta in crearea unui caracter unitar de zona urbana cu functiuni de locuire prin stimularea investitiilor private in detrimentul imaginii rurale de terenuri agricole, din prezent.

### 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

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

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

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

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

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

## 1. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

## **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

- Zona studiată face parte din zona cartierului Unirii, zona centrală a arealului de extindere limitată de strazile Voinicienilor, Marului, Remetea și Verde, aproape de strada Marului. Zona, până recent a fost o zonă predominant agricolă, neexistând un trecut urban istoric construit. Până în 1970 se observa o extindere constantă și sanatoasă a zonelor construite la limita strazii Voinicienilor cât și la limita satului Santana de Mureș, datorită politicii permisive și din cauza distanței mici față de oraș. Această tendință a fost brusc întreruptă de interdicția de construire impusă de la nivel central.

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

## **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona studiată se află în UTR- L2z -Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri. **Subzona L2cz** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (în șiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

Zona a fost studiată în P.U.G.Targu Mures, aprobat prin H.C.L. 257/2002, și în PUZ Unirii din 2005.

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

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

L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (în șiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

## **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**L2z** - Sunt admise următoarele funcțiuni:

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

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

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

### **Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

L2z se interzic următoarele utilizări:



◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mpADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

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

◆ anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;

◆ depozitare en-gros;

◆ depozitare 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 întreținere auto;

◆ lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

◆ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

**L 2Z** – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regim de construire izolatL suprafața minimă 350 mp, front stradal 14,00 metri.



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

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

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

◆ clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

◆ în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

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

**L2cz – în regim grupat** clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

**L2cz – în regim continuu** clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

◆ în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care

înșuruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.

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

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

**L2z** – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri.

#### **Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**L2z** – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri.

#### **Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

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

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

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

◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;

◆ la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;

◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

◆ se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

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

**L2z** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

◆ la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

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

◆ toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

◆ se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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

**L2z** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;

◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;

◆ se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

◆ în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

**Art.14 - ÎMPREJMUIRI**

**LV2z** - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** m și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** m și o parte transparentă dublată de gard viu.

◆ gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim **2,20** metri.

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

**L2cz** - POT maxim = **35%**

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

**L2cz** – pentru înalțimi P+1 CUT maxim = **0,6**.

pentru înalțimi P+2 CUT maxim = **0,9**.

**2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

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

Nu există un front construit pe latura sud-vestică a străzii Constandin Hagi Stoian, iar pe latura nord-estică sporadic în zona nordică și susținut în zona sudică-înspre centru.

**2.4 CIRCULAȚIA**

Circulația auto este asigurată de strada locală existentă, strada Constandin Hagi Stoian, drum public dar nereglementată pe întreaga lungime a ei, având o lățime variabilă de 5,20 până la 7,40 m propusă pentru a fi reglementată ca strada urbană de cat. III, cu o lățime totală de 10,00 m. Strada Constandin Hagi Stoian are deschidere directă pe strada Marului la capatul din nord-vest și str. Voinicienilor la sud-est.

Accesele la loturi sunt directe, prin strada Constandin Hagi Stoian.

Accesul la imobilul beneficiarilor se dorește a fi realizat de pe strada Constandin Hagi Stoian

Strada nu este asfaltată și nu există trotuar. Lățimea acesteia nu respectă prevederile normativelor pentru străzi de cat. IV, respectiv lățime minimă de 8 m. În prezent, lățimea străzii cu se încadrează între 5,20 și 7,40 m, în zona studiată.

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

**2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

În prezent în zona studiată și în zona mai largă există construcții de locuințe individuale în regim P+E sau P+M și anexe gospodărești sau garaje în regim parter. Gradul de ocupare al parcelelor se încadrează în limitele recomandate prin P.U.G. Târgu Mureș, și PUZ Unirii de sub 3-5%, iar C.U.T. < 0,6.

– regim de înălțime: P, P+E, P+M.

Zona din spatele parcelelor și frontul sud-vestic al străzii C. Hagi Stoian este predominant agricolă, cu plantații de monoculturi agricole.

Parcelele construite sunt îngrădite.

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

Pe strada Constandin Hagi Stoian există rețeaua de apă potabilă, funcțională, care alimentează locuințele existente atât în zona nordică cât și în zona sudică a străzii. Rețeaua este în curs de construire și va fi predată pentru administrare către SC Aquaserv SA Tg. Mureș.

Se propune realizarea unui bransament subteran cu un camin de vizitare amplasat aproape de limita de proprietate modificata din strada Constandin Hagi Stoian si extinderea retelei in directia nordica, pana la bransamentele existente.

#### 2.6.2. Canalizare

Conform avizului de amplasament emis de S.C. AQUASERV S.A. Societatea Aquaserv nu are retele de canalizare in zona. Exista un sistem unitar de canalizare in executie, in zona sudica a strazii, care va fi predat catre SC Aquaserv SA.

Se propune extinderea acestei retele in executie, din zona sud-estica pana la terenul de amplasament.

#### 2.6.3. Energie electrica

Strada Constandin Hagi Stoian, in zona studiata nu este echipata cu retea de energie electrica. Conform studiului de bransament realizat de S.C. ENERGO ELECTRIC SRL Sancaiu de Mures se propune extinderea retelei subterane existente la coltul nordic al strazi C. Hagi Stoian cu str. Marului printr-o conducta de energie electrica subterana LES 0,4 kV.

Firida de bransament, va fi pozitionate la limita de proprietate, de unde, subteran se va realiza alimentarea cu energie electrica a locuintei propuse.

#### 2.6.4. Alimentare cu gaz metan

In zona studiata exista conducta de gaze naturale, conform avizului emis de catre S.C. DELGAZ GRID S.A. Exista o conducta de presiune redusa PE cu diametrul de 90 mm , subterana, amplasata pe latura nordica a drumulu C. Hagi Stoian .

Se propune realizarea unui bransament subteran la aceasta conducta, cu firida amplasata pe ingradirea propusa, iar conducta pana la locuinta va fi ingropata in pamant.

#### 2.6.5. Telecomunicatii

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

Nu se propun bransamente fixe la telecomunicatii.

### **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

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

Cadrul natural lipseste cu desavarsire.

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

Problema principala de mediu poate fi zgomotul, praful si noxele produse de traficul existent, care insa nu este semnificativ, datorita lipsei de importanta a strazii Constandin Hagi Stoian. Traficul redus este datorata imbracamintii de calitate inferioara drumului existent, si de lipsa fondului construit continuu.

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

Amplasamentul este liber, fara denivelari semnificative. Terenul poate fi considerat orizontal. Cotele de inaltime se incadreaza intre valorile +315,23 si +315,37 CRMN.

Au fost solicitate traseele echipamentelor edilitare din zona, concluzia este ca amplasamentul este liber.

### **3. SITUATIA EXISTENTA (PARCELA)**

Terenul in cauza are deschidere directa la strada Constandin Hagi Stoian, strada publica, dar cu latime insuficienta pentru un drum propus de caterogia III urban.

Amplasamentul este liber, cu o ingradire din plasa de sarma pe stalpi din teava de fier la limita de proprietate din nord-vest. Amplasamentul este liber, cu denivelari nesemnificativa de ordinul a cativa centimetrii. Cotele de inaltime se incadreaza intre valorile +315,23 si +315,37 CRMN.

Parcela are o forma regulata in forma unui dreptunghi, cu laturile opuse relativ paralele. Deschiderea la strada Consandin Hagi Stoian este de 21,69 m, iar adancimea maxima este de 46,11 m

Parcela este limitata de proprietati private, pe laturile sud-est, nord-est si nord-vest.

### **3.1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul initial a fost inregistrat in cartea C.F. nr.126202/Tg. Mures, nr. Topo: 5388/2/2/1/10/3/1/2; 5389/21/10/3/1/2; 5391/1/10/3/1/2; 5392/1/1/10/3/1/2. Suprafata initiala: 1000,00 mp.

Parcela initiala a fost dezmembrata in doua imobile: CF. 140574/Tg.Mures nr.cad.140574 S. Teren: 962,00 mp si CF nr. 140575/Tg. Mures, nr. Cad. 140575, S.teren: 38,00 mp.

Parcela avand CF nr. 140575/Tg. Mures a fost creata cu propunerea de cedare in favoarea domeniului public al mun. Tigru Mures in vederea largirii drumului de acces , str. Constandin Hagi Stoian pe latimea imobilului initial.

Parcela avand nr. CF. 140574/Tg. Mures va ramane in proprietatea privata a beneficiarilor: Cimpean Marin-Ioan si a sotiei Cimpean Diana-Greta.

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

Categoria de folosinta actuala : arabil.

### **3.2. ANALIZA GEOTEHNICA**

#### **3.2.1 DATE GENERALE**

##### ***3.2.1.2 Morfologia regiunii***

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Târgu Mureş (planşa nr.19; L-35-XIII – carou 3a), sector central nordic a foii, pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podişul Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureşului, Culoarul Mureşului, în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, pe malul drept a văii râului Mureş, curs mediu, respectiv mal stâng a pârâului Beşa, curs inferior. Macromorfologia locală arată albia majoră şi sectoare de terase bine dezvoltate a râului şi 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. Suprafaţa sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălţimi mari în est (peste 650 m) şi 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 versanţi intens degradaţi prin alunecări, pluvio-denumare şi torenţialitate, cu suprafeţe şi nivele de eroziune, terase, forme structurale, glinee. Climatul este moderat, cu influenţe foehnale în vest şi sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari şi cu nuanţe mai umede în est. Vegetaţia este reprezentată de păduri de cvercinee în est şi pe toţi versanţii cu pantă mai mare, pe suprafeţe mai mici în sud vest, iar în rest păşuni, fânaţe şi terenuri de cultură.

Coordonatele geografice generale ale amplasamentului sunt: 46°34'19" latitudine nordică şi 24°32'20" longitudine estică, situat la altitudinea de 315,25 m faţă de nMN. Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureş, mai precis pe Dealurile Mureşului, la contactul unităţilor geomorfologice structurale a Podişului Târnavelor şi a Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 300 ÷ 550 m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 5 ° până la 30°. Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului / pârâului. Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zona marginală a terasei de luncă a râului Mureş / pârâului Beşa, în apropierea contactului terasei inferioare cu fruntea terasei superioare, caracterizat ca o zonă de terasă inferioară înaltă, teren plan, cu înclinări sub 1 °, fără denivelări, ondulaţii sau

fragmentări majore ale suprafeței terenului. Ținând cont de caracteristica stratificației locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709 /1-90, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate  $I_m = 0 \dots 20$ .

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de  $1,5 \text{ KN/m}^2$ .

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 îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de  $-0,80 \div -0,90 \text{ m}$ .

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate  $I=7_1$  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  $a_g=0,15g$  și d.p.d.v. al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin  $T_c=0,7 \text{ sec}$ , pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  ani.

### **3.2.1.2. Geologia și tectonica 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 vinete-cenușii, cu intercalații 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 bolțite și lățite, 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 părții sudice a Câmpiei Transilvaniei, 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 torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. 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 stratificația 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.

### **3.2.1.3. Considerații hidrogeologice**

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș , care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, cursul mediu, respectiv pârâul Beșa, ce străbate regiunea dinspre nord spre sud, curs inferior, devenind tributarul de dreapta a râului Mureș, formând zone de luncă și terase bine/slab dezvoltate pe cursul 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.

### **3.2.2 CONDIȚII TEHNICE – GEOLOGICE ȘI HIDROGEOLOGICE**

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

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, a fost executat 1 foraj geotehnic în sistem uscat semimecanic, 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 – 1,40 m	nisip fin prăfos cafeniu, stare îndesată / medie îndesată
1,40 – 2,30 m	nisip fin prăfos galben maroniu, stare medie îndesată, ușor umedă
2,30 – 3,30 m	nisip fin prăfos galben, stare medie îndesată, umedă
3,30 – 4,30 m	nisip cenușiu cu pietriș, stare îndesată
4,30 – 7,00 m	pietriș cu nisip cenușiu, stare îndesată

#### **3.2.2.2. Principalele caracteristici fizici – geotehnici**

În conformitate cu analizele de laborator recent executate din probele recoltate, au fost determinate următoarele caracteristici fizici medii mai importante pe categorii de strat:

Sol	w	I <sub>p</sub>	I <sub>c</sub>	γ	e	Distribuție pe fracțiuni		levigabili		
						Argilă	Praf	Nisip	Pietriș	
	(%)	(%)	-	(g/c m <sup>3</sup> )	-	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
nisip fin prăfos cafeniu	12,1 9	17,9 0	1,00	1,69	0,59	9,00	20,00	71,0 0	0,00	-
nisip fin prăfos galben maroniu	23,1 7	12,1 9	0,64	1,86	0,64	9,00	32,00	55,0 0	4,00	-
nisip fin prăfos galben	27,4 2	8,32	0,42	1,89	0,72	3,00	31,00	66,0 0	0,00	-
nisip cenușiu cu pietriș	13,0 1	-	-	2,05	0,30	0,00	0,00	51,0 0	49,00	11,7 5
pietriș cu nisip cenușiu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### **3.2.2.3. Condiții hidrogeologice**

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajului, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea de -3,50 m față de C.T.N., care în timpul precipitațiilor abundente și topirea bruscă a zăpezii, respectiv în perioadele secetoase, poate avea creșteri, respectiv scăderi de ordinul maxim 1,50 m, față de cota actuală.

Având în vedere situația sus menționată, este posibil prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor efectuate la fundații, dacă acestea coboară sub nivele critice (sub -2,00 m). Conform

acestor considerente se recomandă aplicarea de hidroizolații corespunzătoare în cazul fundațiilor continue și prevederea de beton corespunzător în cazul fundațiilor izolate.

Apele de suprafață, sunt prezente, în timpul precipitațiilor abundente și a topirii bruște a zăpezii, care formează bălțiri cu efecte importante asupra amplasamentului (infiltrări, umectări, umflări), recomandându-se realizarea de șanțuri de scurgere / rigole / canale pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv, ce scade rezistența la forfecare și consistența straturilor.

Este recomandat prevederea de pavaj perimetral etanș în jurul construcției și un sistem suprateran de evacuare a apei pluviale compatibil, cu descărcare la distanță considerabilă față de construcție.

### **3.2.3.CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

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

Încadrarea în categoria geotehnică	nisip fin prăfos cafeniu	nisip fin prăfos galben maroniu	nisip fin prăfos galben	nisip cenușiu cu pietriș	pietriș cu nisip cenușiu	Puncte
$I_p$	17,90	12,19	8,32	-	-	
$I_c$	1,00	0,64	0,42	-	-	
$e$	0,59	0,64	0,72	0,30	-	
1. Condiții de teren	teren mediu de fundare	teren mediu de fundare	teren mediu de fundare	teren bun de fundare	teren bun de fundare	3
2. Apa subterană	b. dacă excavația coboară sub nivelul apei subterane, se prevăd lucrări normale de epuizmente sau drenare, fără riscuri de degradare a unor structuri alăturate					1
3. Clasificarea structurilor după categoria de importanță	c. normală (conf. P100 – 1/ 2013)					3
4. Vecinătățile	a. risc neglijabil sau inexistent al unor degradări ale structurilor sau rețelelor învecinate					1
5. Zona seismică	$a_g = 0,15.g$					2
<b>Categorie geotehnică nr. 2 - risc geotehnic moderat</b>						<b>10</b>

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	$P_{conv}$ (presiunea convențională) kPa	
a. pentru fundații de mică adâncime (până la 2,00 m)	nisip fin prăfos cafeniu	230
	nisip fin prăfos galben maroniu	220
b. pentru fundații de mare adâncime (peste 2,00 m) -(valabil și pentru stratele, ce se regăsesc la a. și se continuă după 2,00 m)	nisip fin prăfos galben	205
	nisip cenușiu cu pietriș	275
	pietriș cu nisip cenușiu	450



**3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

In prezent nu exista cladiri pe parcela.

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

Imobilul se invecineaza doar cu parcele private neconstruite. Pe strada Constandin Hagi Stoian nu exista un front construit in imediata vecinatate. In capatul nordic si sudic al strazii, exista un front construit pe latura nordica, compus din locuinte izolate in regim parter si mansarda, parter si etaj, reglementate prin documentatii de urbanism PUD sau PUZ.

Frontul sudic al strazii Constandin Hagi Stoian este lipsit de constructii.

Constructiile din zona au fost realizate dupa 2005, majoritatea intre 2005 si 2015, existand o urbanizare lenta dar sustinuta ce continua pana astazi.

Parcelarul este omogen pe latura nordica a strazii, cu dimensiunile parcelelor incadrate intre 700 si 1300 mp. Frontul sudic este o parcela lunga ce porneste din strada Marului si se termina aproape de intersectia sudica a strazi de acces. Cladirile principale de pe terenurile construite, locuintele existente, creaza fronturi unitare prin gabarit si retragere fata de domeniul public, respectand prevederile regulamentului local de urbanism.

Parcela beneficiarilor a facut parte dintr-o parcela mai mare cea fost dezmembrata in mai multe parcele dimensiuni si forme regulate.

**3.4. CAI DE COMUNICATII**

Accesul la teren se face prin str. Constandin Hagi Stoian, strada cu acces direct pe strada Marului- la nord-vest si str. Verde la sud-est. Strada are in prezent cu imbracaminte permeabila, si nu este modernizata. Nu exista delimitarea partii carosabile de spatiul pietonal. Nu exista scurgeri pluviale. Strada nu este asfaltata si nu exista trotuar iar latimea acesteia nu respecta prevederile normativelor pentru strazi de cat. IV, respectiv latime minima de 7 m. In prezent, latimea strazii se incadreaza intre 5,20 si 7,40 m, in zona studiata.

Deschiderea parcelei beneficiarilor, la strada Constandin Hagi Stoian, este de 21,69 m unde se propune realizarea unui acces carosabil si pietonal.

Circulatia in zona nu este intensa, intrucat zonele rezidentiale nu genereaza un trafic semnificativ, iar alte activitati economice sau functionale nu exista .

**3.5. ECHIPARE EDILITARA**

Parcela, este lipsita de bransamente la retele edilitare.

**3.6. BILANT TERITORIAL EXISTENT PARCELA INITIALA**

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT	
		mp	%
1.	Constructii	0,00	0,00
2.	Platforme betonate	0,00	0,00
3.	Arabil	1 000,00	0,00
4.	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00
5	Teren neamenajat	0,00	0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>1 000,00</b>	<b>100,00</b>

POT maxim admis: 35 %

CUT maxim admis: P+1=0,6

**POT existent: 0%****CUT existent: 0,0**

#### **4. PROPUNERI**

##### **4.1 ELEMENTE DE TEMA**

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

##### **4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI CONSTRUCTIVE**

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

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

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

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

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

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

##### **FINISAJE :**

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

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

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

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

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

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

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

##### **Indicatori tehnici ai cladirilor propuse:**

A.c. Locuinta : 120,00 mp

A.d. Locuinta : 240,00 mp

S teren dupa dezmembrare: 962,00 mp

POT propus= 12,47 %

CUT propus = 0,25

H coama= 8,50 m

H streasina= 5,50 m

Toate activitatile legate de functiunile proiectate se vor desfasura in interiorul parcelei.

Nr. locuri de parcare amenajate 2.

#### **4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul pietonal si carosabil se va realiza direct de pe str. Constandin Hagi Stoian. Parcarea autovehiculelor se va realiza pe parcela. Se propune realizarea a cate unui acces carosabil si pietonal .

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

Prin investitia preconizata se propun circulatii juridice de terenuri in favoarea Domeniului Public al Mun. Tirgu-Mures.

S-a propus cedarea unei fasii de teren, amplasata adiacent corpului de drum, in latime de 1,76 m si avand lungimea pe intregul front al terenului initial de 21,69 m care insumeaza o suprafata de 38,00 mp. S-a propus cedarea acestei suprafete de teren pentru asigurarea latimii de 5,00 m calculate de la axul drumului existente, pentru a continua procesul de largire a strazii la un profil de stada urbana de categoria IV , respectiv de minim 8,00 m.

Terenul initial a fost inscris in cartea C.F. nr.126202/Tg. Mures, nr. Topo: 5388/2/2/1/10/3/1/2; 5389/21/10/3/1/2; 5391/1/10/3/1/2; 5392/1/1/10/3/1/2. Suprafata initiala: 1000,00 mp.

Parcela initiala a fost dezmembrata in doua imobile: CF. 140574/Tg.Mures nr.cad.140574 cu Surpafata teren: 962,00 mp si CF nr. 140575/Tg. Mures, nr. Cad. 140575, S.teren: 38,00 mp.

Parcela avand CF nr. 140575/Tg. Mures a fost creata cu propunerea de cedare in favoarea domeniului public al mun. Tigru Mures in vederea largirii drumului de acces la un profil de 10,00 m.

Parcela avand nr. CF. 140574/Tg. Mures ramane in proprietatea privata a beneficiarilor: Cimpean Marin-Ioan si a sotiei Cimpean Diana-Greta.

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

Nu exista un aliniament definit pe str. Constandin Hagi Stoian, in zona studiata, dar in capetele strazii pe forntul nordic exista un aliniament incadra intre 10 si 15 m raportat la axul drumului.

Se propune amplasarea locuintei, respectand acelasi aliniamentadica la o distanta minima de 10,00 metri fata de axul drumului C. Hagi Stoian, minim 5,00 m fata de limita posterioara si 3,00 metri fata de limia laterala . Locuinta va fi dispusa in paralel cu limita la strada.

Regimul de inaltime va fi P+1 sau P+M.

Distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi de minim 4,00 metri.

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

5,00 m fata de limita posterioara a parcelei

3,00 m fata de vecinul lateral stanga, dreapta

5,00 m fata de strada de acces, str. Constandin Hagi Stoian.

4,00 m distana minima intre cladiri amplasate pe aceeasi parcela

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

**Se vor respecta indicatorii urbanistici existenti:**

P.O.T. max = 35%

CUT max P+1 = 0,6, CUT max P+2 = 0,9

#### **4.7. SPATII VERZI PLANTATE**

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

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

#### **4.8. ECHIPARE EDILITARA**

##### **4.8.1. Alimentare cu apa**

Pe strada Constandin Hagi Stoian exista retea de apa potabila, functionala, care alimenteaza locuintele existente atat in zona nordica cat si in zona sudica a strazii. Reteaua este in curs de construire si va fi predata pentru administrare catre SC Aquaserv SA Tg. Mures.

Se propune realizarea unui bransament subteran cu un camin de vizitare amplasat aproape de limita de proprietate modificata din strada Constandin Hagi Stoian si extinderea retelei din directia nordica, de la bransamentele existente pe frontul nordic.

##### **4.8.2. Canalizare**

Conform avizului de amplasament emis de S.C. AQUASERV S.A. Societatea Aquaserv nu are retele de canalizare in zona. Exista un sistem unitar de canalizare in executie, in zona sudica a strazii, care va fi predat catre SC Aquaserv SA.

Se propune extinderea acestei retele in executie, din zona sud-estica pana la terenul de amplasament.

##### **4.8.3. Energie electrica**

Strada Constandin Hagi Stoian, in zona studiata nu este echipata cu retea de energie electrica. Conform studiului de bransament realizat de S.C. ENERGO ELECTRIC SRL se propune extinderea retelei subterane existente la coltul nordic al strazi C. Hagi Stoian cu str. Marului printr-o conducta de energie electrica subterana LES 0,4 kV.

Firida de bransament, va fi pozitionate la limita de proprietate, de unde, subteran se va realiza alimentarea cu energie electrica a locuintei propuse.

##### **4.8.4. Alimentare cu gaz metan**

In zona studiata exista conducta de gaze naturale, conform avizului emis de catre S.C. DELGAZ GRID S.A. Exista o conducta de presiune redusa PE cu diametrul de 90 mm , subterana, amplasata pe latura nordica a drumulu C. Hagi Stoian .

Se propune realizarea unui bransament subteran la aceasta conducta, cu firida amplasata pe ingradirea propusa, iar conducta pana la locuinta va fi ingropata in pamant.

##### **4.8.5. Telecomunicatii**

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

Nu se propun bransamente fixe la telecomunicatii.

#### **BILANT TERITORIAL : BILANT TERITORIAL PROPUZ ZONA STUDIATA**

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUZ	
		mp	%	mp	%
1.	Constructii	167,90	1,17	289,90	2,01
2.	Curti constructii	1 308,85	9,16	2 150,85	15,05
3.	Teren agricol	12 027,85	84,14	11 027,85	77,14
4.	Circulatii publice	790,75	5,53	828,75	5,80
	<b>TOTAL</b>	<b>14 295,35</b>	<b>100,00</b>	<b>14 295,35</b>	<b>100,00</b>

**BILANT TERITORIAL PROPUŞ TEREN BENEFICIARI**

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUŞ	
		mp	%	mp	%
1	Curti constructii	0,00	0,00	962,00	100,00
1'	Zona edificabila	0,00	0,00	538,49	(55,97)
2	Teren agricol	1 000,00	100,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>1 000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>962,00</b>	<b>100,00</b>

POT existent: 0,00%

**POT propus : 12,47% (<35%)**

CUT existent: 0,00

**CUT propus : 0,25 (<0,6)****4.10 PROTECTIA MEDIULUI**

Propunerile de construire nu afectează mediul.

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

**5. CONCLUZII**

Funcțiunea propusa de locuire, prin casa de locuit P+M propusa, modul de amplasare al cladiri se va incadra in caracterul omogen al zonei , continuand procesul unei dezvoltari locative unitare pentru aceasta zona.

Intocmit :  
**arh. Iszlai Tamas**