

Beneficiar:
MERUĂ COSMIN I SOIA

Plan Urbanistic de Detaliu
STUDIU DE AMPLASAMENT pentru
CONSTRUIRE LOCUINĂ INDIVIDUALĂ
în regim PARTER
TG-MURE STR. Voinicenilor fn

Proiect nr. 378.0/2016 – faza PUD
Întocmit: SC „PROIECT” SRL – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

- Borderou
- Pagină de titlu
- Listă de semnături
- Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Căile de comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limitele și vecinătăți
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Regimul juridic
- 3.6. Studiul geotehnic
- 3.7. Echiparea tehnico-edilitară

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Elemente de temă
- 4.2. Principii de compoziție, integrarea noii construcții
- 4.3. Circulații carosabile și pietonale
- 4.4. Regimul de construire (alinierea, înălțimea, funcționalitatea, amplasarea și confortul construcțiilor)
 - 4.4.1. Împrejmuiri propuse
- 4.5. Asigurarea utilităților
- 4.6. Bilanț teritorial
- 4.7. Regimul juridic propus
- 4.8. Indici maximi admise □ i realizate

5. CONCLUZII

B. PIESE DESENATE:

S0	⇒ Încadrare în zonă	sc.1 : 5000
S1	⇒ Încadrare în PUZ Cartierul Rezidențial Unirii	sc.1 : 5000
S2	⇒ Situația existentă	sc.1 : 500
S3	⇒ Reglementări urbanistice	sc.1 : 500
S4	⇒ Regim juridic	sc.1 : 500
S5	⇒ Reglementări edilitare	sc.1 : 500
S6	⇒ Plan de situație – stereo 70 vizat de OCPI	sc.1 : 1000
S7	⇒ Plan orto-foto a zonei studiate	sc.1 : 5000

C. ANEXE

- Extras de Carte Funciară a parcelei studiate
- Extras de Carte Funciară a aleii de acces folosit în comun cu vecinătatea stânga
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Studiu geotehnic

Avize:

- SC COMPANIA AQUASERV SA
- SC ELECTRICA Distribuție Transilvania Sud SA
- E-ON GAZ – Centru Reșea Tg-Mureș
- SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
- Securitatea la incendiu
- Direcția de Sănătate Publică
- Aviz ADP
- Dovada amplasării PANOURILOR DE INFORMARE a publicului
- Acord vecini
- Declarație proprietar
- Aviz MEDIU
- Aviz ANIF
- Aviz Direcția Tehnică
- Dovada RUR
- Poze

Întocmit
arh. Keresztes Géza

PAGINĂ DE TITLU

Denumirea lucrării :	STUDIU DE AMPLSAMENT pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ÎN REGIM PARTER
Amplasament :	TG-MUREȘ str. VOINICENILOR fn
Beneficiari :	MERUȚĂ COSMIN ȘI SOȚIA Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr.667
Proiectant :	SC PROIECT SRL Târgu Mureș, str.Tineretului nr.2
Faza :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data :	trim. II. - 2016

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	cons.jr.Simó István
Sef proiect	arh.Keresztes Géza
Proiectanți de urbanism	t.arh.Gyéresi Mária

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	STUDIU DE AMPLSAMENT pentru CONSTRUIRE LOCUINĂ INDIVIDUALĂ ÎN REGIM PARTER
Amplasament :	TG-MUREȘ str. VOINICENILOR fn
Beneficiar :	MERUĂ COSMIN ȘI SOȘIA Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr.667
Proiectant :	SC PROIECT SRL Târgu Mureș, str.Tineretului nr.2
Faza :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data :	trim. II. - 2016

1.2. Obiectul lucrării

În baza Avizului CTATU nr. 12/31 din 29.03.2016 și a Certificatului de Urbanism nr. 2148/09.12.2015 Primăria Municipiului a aprobat întocmirea documentației urbanistice în faza PUD – privind STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT ÎN REGIM PARTER – în str. Voinicenilor fn, pentru familia Meruă Cosmin și soșia.

Parcela studiată, cu o suprafață de 1606,0mp, este ultima proprietate din intravilanul Tg-Mureș, pe latura de nord a acesteia, având aleea de acces de 3,5m

lățime din str. Voinicenilor, care asigură accesul pe parcelă, în formă de gât, cu o lungime de peste 50,0m.

În vecinătatea stângă sunt case de locuit ale membrilor de familie, situate pe teritoriul administrativ al comunei Sântana de Mureș, la fel și vecinătatea posterioară a parcelei studiate.

Prin lucrări topo-cadastrale s-au re poziționat proprietățile aflate la limita administrativă, asigurând un acces de peste 7,0m lățime din str. Voinicenilor pe parcela studiată, needificată până acuma.

Accesul este comun cu vecinătatea din stânga (Merușă Ioan Dan), asigurând pentru amândoi proprietari cota cca. 1/2 din aleea de 7,0m lățime.

Astfel aleea de acces este pe teritoriul Tg-Mureș în întregime (7,0m lățime) și deservește 1 parcelă din Tg-Mureș și 1 parcelă din Sântana de Mureș. Menționăm că proprietarii aleii comune sunt membrii ai aceleiași familie Merușă.

Zona în care se află amplasamentul se încadrează în două UTR-uri conform PUZ Cartierul Rezidențial Unirii, și anume:

- UTR L2az – o fâșie dealungul străzii Voinicenilor, cu o adâncime între 45,0 – 70,0m (parcele dens construite lângă stradă)
- UTR L2cz – fâșia din spatele caselor existente, până la limita administrativă existentă între Tg-Mureș și comuna Sântana de Mureș (teren arabil intravilan - rezervă pentru zonă de locuit).

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Se remarcă faptul că zona studiată este într-o situație specială, datorită poziției chiar la limita de intravilan și limita administrativă, ceea ce rezultă că vecinătățile stânga și posterioare a parcelei studiate se află pe teritoriul comunei Sântana de Mureș.

Accesul pe parcelă se realizează printr-o alee privată compusă din două proprietăți, conform extraselor anexate și deservește două parcele vecine, proprietatea Merușă Ioan Dan, cu o casă parter situat în Sântana de Mureș și

terenul construibil al lui Merușă Cosmin, pentru care s-a întocmit această documentație.

Prin aleea comună se realizează un acces direct din strada Voinicenilor prin care proprietățile realizează o legătură ușoară cu centrul municipiului și punctele de atracții din zonă.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Toată zona adiacentă este în construcție, reglementată prin PUZ Cartierul Rezidențial Unirii. Zona studiată în PUD actual se încadrează în două UTR-uri și anume: **L2az** și **L2cz**.

Incinta studiată este o parcelă cu gât, având o formă dreptunghiulară cu acces în formă de servitute de trecere cu 3,5m lățime și peste 50,0m lungime din strada Voinicenilor lângă casa nr.52/A, ultima construcție din Târgu-Mureș, la limita administrativă a Municipiului către Sântana de Mureș.

Aleea privată se încadrează în UTR L2az – SUBZONA LOCUINȘELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, cu RLU aferent.

Parcela studiată se încadrează în UTR L2cz – SUBZONA LOCUINȘELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, RETRASE DE LA ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, CONTINUU (ÎNȘIRUITE SAU COVOR) SAU GRUPAT (CUPLATE) SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI, cu RLU aferent și anume:

GENERALITĂȘI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

L2az – SUBZONA LOCUINȘELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, RETRASE DE LA ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU

L2cz - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, RETRASE DE LA ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, CONTINUU (ÎNȚIRUITE SAU COVOR) SAU GRUPAT (CUPLATE) SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE

L2z - sunt admise următoarele funcțiuni:

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

ARTICOLUL 2. – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2z - se admite mansardarea locuințelor existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0mp Adc și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o aie de deservire de 250,0m

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

ARTICOLUL 3. – UTILIZĂRI INTERZISE

L2z - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode

prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin depozitele produse ori prin programul de activitate;

- o anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- o depozitare en-gros;

- o depozități de materiale refolosibile;

- o platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- o depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

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

- o autobaze și stații de întreținere auto;

- o lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- o 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)

L2z - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenurilor		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

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

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2az – clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0m pe străzi de cat. III și 5,0m pe străzi de cat. II și I.

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

- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardului și trotuarelor de protecție;
- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade spre ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

L2az și **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 3,0m;

L2az și **L2cz** – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi

egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0m;

L2az – în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

L2z - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri;

ARTICOLUL 8. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2z - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0**metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2az și **L2cz** - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10**metri).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în

culori naturale

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza

ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

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

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

- toate noile 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.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

L2z - împrejuririle spre stradă vor avea în înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu în înălțimi de maxim **2,20** metri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

L2z - pentru

înălțimi:

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

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

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Pentru analizarea condițiilor hidro-geotehnice (condiții de fundare) s-a întocmit **STUDIUL GEOTEHNIC** pentru parcela propusă a fi construită cu casă de locuit.

Documentația în întregime este redată în capitolul 3.6., având următoarele **concluzii și recomandări:**

Amplasamentul se încadrează în Categoria Geotehnică 1 (cu risc geotehnic redus). Terenul de fundare se calculează pe baza STAS 3300/85/2, respectând adâncimea maximă de îngheț $-(80-90 \text{ cm})$ și presiunile convenționale pentru fiecare strat în parte.

Din punct de vedere a seismicității, amplasamentul se află în zona seismică cu accelerație de vârf $-ag = 0,12g$, perioada de colț fiind $-T_c = 0,7\text{sec}$.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta studiată este o parcelă cu gât, având o formă dreptunghiulară cu acces în formă de servitute de trecere cu 3,5m lățime și peste 50,0m lungime din strada Voinicenilor lângă casa nr.52/A, ultima construcție din Târgu-Mureș, la limita administrativă a Municipiului către Sântana de Mureș.

3.1. Căile de comunicație

Lângă servitutea aferentă parcelei studiate se află încă o servitute de 3,5m lățime, tot în intravilanul Tg-Mureș, care asigură accesul pe vecinătatea stângă a parcelei studiate, care parcelă este situată în intravilanul comunei Sântana de Mureș. Ambele servitute rezultă împreună un fel de alee privată de 7,0m lățime laolaltă, care asigură intrare și ieșire comodă pentru două parcele cu câte o casă de locuit PARTER în viitor.

Se remarcă lipsa unei platforme de staționare, întoarcere sau pentru parcare comună în zona de acces al celor două proprietăți.

3.2. Suprafața ocupată, limitele și vecinătăți

Parcela studiată împreună cu servitutea de acces are 1606,0mp suprafață. Lățimea parcelei este variabilă de la 18,2m la 20,4m, deci lățime comodă pentru mobilare prin construire.

Are un relief relativ drept, fără denivelări și este teren viran fără construcții. Se remarcă existența unui branșament de apă potabilă realizată din conducta de aducțiune situată pe str. Voinicenilor, imediat lângă poarta de intrare pe aleea proprie.

Este relevant ca cele trei parcele vecine sunt în proprietatea aceleiași familii:

- Casa de locuit P+M, cu nr. administrativ nr.667 din Sântana de Mureș - vecinătatea stângă a aleii.
- Casa de locuit P, vecinătatea stângă a parcelei studiate, situat în intravilanul Sântana de Mureș - cu acces prin servitutea din str. Voinicenilor pe teritoriul Tg-Mureș, lângă limita intravilanului și limita teritoriului administrativ cu Sântana de Mureș, suprapuse pe o porțiune.
- Parcela propusă pentru construire cu casă P, studiată în prezenta documentație, situat în intravilanul Tg-Mureș, împreună cu aleea comună de 7,0m lățime.

Vecinătățile parcelei studiate:

- NORD - VEST – curți construcții ale caselor unifamiliale din Sântana de Mureș
- SUD – VEST – curți construcții ale caselor unifamiliale din Tg-Mureș
- NORD – EST – teren arabil intravilan Sântana de Mureș
- SUD – EST – teren arabil intravilan Tg-Mureș

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Proprietatea studiată este teren liber neconstruit, neîmprejmuit, având doar o poartă de acces către str. Voinicenilor în aliniamentul existent, cu ambele vecinătăți din stânga (casa nr.667 Sântana de Mureș) și dreapta (casa nr.52/A Târgu-Mureș).

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona adiacentă parcelei vizate pentru construcție este în formare, prin construire cu case de locuit unifamiliale. Este reglementată prin RLLU aferent

PUZ Cartierul Rezidențial Unirii, zona aferentă administrativ Municipiului, ca UTR L2az și UTR L2cz și prin PUG Sântana de Mureș, partea cu vecinătățile din stânga și posterior situate parcelei studiate.

Mobilarea parcelei se va propune prin respectarea reglementărilor din lucrările urbanistice aprobate pentru zonă – fără derogări de la acestea.

Se remarcă folosirea regimurilor de înălțime mică, P sau P+M, în toată zona adiacentă parcelei studiate.

3.5. Regimul juridic

- Proprietatea studiată pentru construire este identificată în CF Tg-Mureș nr. 123244, în suprafață de 1.606,0 mp, ca teren arabil intravilan fără construcții, aflată în proprietatea lui Merușă Cosmin și soția Merușă Mioara în cota 1/1(bun propriu).
- Accesul asigurat în cota parte cca. 1/2, este identificat în CF Tg-Mureș nr.123213 în categoria de folosință altele, având suprafațe de 375,0mp, aflat în proprietatea lui Merușă Ioan și soția în cota 1/1(bun comun).

3.6. Studiu geotehnic

privind stratificarea terenului și condițiile de fundare pe amplasamentul obiectivului:

GENERALITĂȚI

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere geomorfologic în lunca majoră a râului Mureș. Suprafața terenului este orizontală, nu există pericol de producerea alunecărilor de teren.

Conform încadrării geomorfologice și geologice a amplasamentului, terenul de fundare este constituit din roci de origine aluvionară. În partea superioară a terenului sunt sedimente din roci cu granulație fină, argiloase, prăfoase, sub care se găsesc roci grosiere, pietriș-bolovănișuri rulate, cu liant nisipos.

Din punct de vedere geotehnic stratul de bază este argilă mărnăoasă cenușie cu intercalații nisipoase supraconsolidată. Această rocă formează un strat cu sute de metri grosime. Suprafața stratului de bază se află sub adâncimea limitei inferioare a zonei de influență geotehnică.

Peste argila mărnăoasă – impermeabilă – există o pânză freatică de apă subterană, sursa ei fiind infiltrațiile de apă meteorică în teren. Adâncimea nivelului hidrostatic (NH) este variabilă, în funcție de cantitatea precipitațiilor căzute într-un anumit interval de timp. Pe amplasamentul din studiu NH se află la adâncime medie față de suprafața terenului.

În scopul cercetării naturii și stratificației și terenului de fundare s-a executat un foraj geotehnic (F1) și analize de laborator pe probele de pământ prelevate. Au fost consultate și lucrări de arhivă, referitoare la condițiile geotehnice din zonă. Fișele forajelor, buletinele de analiză și planul de situație sunt anexate.

STRATIFICAȚIA ȘI CARACTERISTICI GEOTEHNICE ALE ROCILOR

La suprafața terenului este sol vegetal negru, în grosime de 0,60m, sub care apar roci cu granulație fină: argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă, praf nisipos-argilos, cafeniu, plastic moale și stratul grosier – pietriș bolovăniș cu liant nisipos-prăfos.

Suprafața stratului de bază se află la adâncime de cca. – 6,0 – 7,0m față de nivelul terenului. Așezarea în spațiu a rocilor – (stratificația) – se poate urmări pe fișa forajului F1.

Dintre caracteristicile geotehnice ale rocilor din coloana stratigrafică menționăm: indice de plasticitate – I_p , indice de consistență – I_c , ind. porilor – e și presiunea convențională de calcul de bază – P_{conv} .

La argila prăfoasă cafenie (strat nr.2 pe fișa F1): $I_p = 24,48\%$, $I_c = 0,77$, $e = 1,003$, $P_{conv} = 290$ kPa.

Praf argilos-nisipos (strat nr.3 pe fișă F1),: $I_p = 11,37\%$, $I_c = 0,30$, $e = 0,795$, $P_{conv} = 210$ kPa.

La pietriș bolovăniș cu nisip prăfos, cafeniu-cenușiu (strat 4): conform compoziției granulometrice și stării de îndesare, $P_{conv} = 400$ kPa.

CONDIȚII HIDROGEOLOGICE

Nivelul hidrostatic – (NH) – al pânzei freatice a fost atins la 2,50m adâncime față de suprafața terenului. Conform regimului de înălțime al NH din zona amplasamentului, NH maxim este la cca. 2,0m.

CONDIȚII DE FUNDARE

Amplasamentul se încadrează în Categoria Geotehnică 1 (cu risc geotehnic redus). Terenul de fundare se calculează pe baza STAS 3300/85/2, respectând adâncimea maximă de îngheț - (80 – 90cm) și presiunile convenționale menționate pentru fiecare strat în parte.

Din punct de vedere al seismicității, amplasamentul se află în zona seismică cu accelerație de vârf – $a_g = 0,12g$, perioadă de colț fiind – $T_c = 0,7$ sec.

3.7. Echiparea tehnico – edilitară

Alimentare cu apă

Pe parcela studiată există un branșament de apă potabilă, imediat lângă poarta de intrare pe aleea proprie.

Iluminatul electric

Pe proprietatea studiată este racord electric conform Avizului obținut de la deținătorii rețelei, linie subterană 0,4kV există pe strada Voinicenilor din care este asigurat racordul la Grupul de Măsură a Proprietarului existent pe parcelă.

Se remarcă existența LES 20kV în str. Voinicenilor, conform Avizului Electrica Sa, ceea ce impune respectarea zonei de protecție aferentă LES.

Canalizare

Rețeaua de canalizare menajeră există în str. Voinicenilor în fața aleii de intrare pe proprietate, asigurând realizarea branșamentului pentru casa propusă.

Încălzire

În situația existentă pe parcela studiată nu este branșament de gaz. Conducta de distribuție gaz există în str. Voinicenilor lângă gardul cu poarta de acces pe parcelă – asigurând posibilitatea de branșare a parcelei studiate.

4. REGELEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Prezenta documentație a fost inițiată de proprietarii incintei studiate, în baza

Avizului CTATU nr. 12/31 din 29.03.2016, prin care Primăria și-a exprimat acordul în principiu privind construirea unei case unifamiliale în regim PARTER în baza unei documentații urbanistice în faza PUD – studiu de amplasament.

Amplasamentul studiat are o poziție specială, fiind ultima incintă din intravilanul Tg-Mureș, cu acces din str. Voinicenilor latura sud-est.

Pe două laturi este delimitat de proprietăți din Sântana de Mureș, case de locuit recent construite, autorizate în baza PUG Sântana de Mureș.

Accesul pe parcela studiată se realizează printr-o alee privată, compusă din două proprietăți, de câte 3,5m lățime, deci în total 7,0m lățime, pornite din str. Voinicenilor până la parcela studiată și vecinătatea stângă a acestuia.

Conform PUZ Cartierul Rezidențial Unirii, aprobat în 2008 prin HCL nr.256/23.12.2008, proprietatea studiată se află în două UTR-uri, cu RLU aferent și anume:

- Zona de acces se află în UTR L2az
- Parcela construibilă se află în UTR L2cz

Ambele însumează o suprafață de 1606,0mp și sunt identificate într-o singură

CF Tg-Mureș.

Prin propuneri nu se modifică limita intravilanului, nici limita UTR L2az și UTR L2cz, și nu sunt necesare derogări față de RLU aferent PUZ Cartierul Rezidențial Unirii.

4.2. Principii de compoziție, integrarea noii construcții

Se va ține ca volumetria, aspectul arhitectural și finisajul casei de locuit propuse să se încadreze armonios în zona adiacentă, fără agresarea mediului înconjurător.

4.3. Circulații carosabile și pietonale

Se propune menținerea accesului prin aleea privată comună, care va fi separat de parcelele construibile – în CF propriu – în cota parte a celor două proprietăți deservite.

Aleea va fi de 7,0m lățime, și va asigura coridorul pentru introducerea utilităților de apă, canalizare și gaz pentru cele două proprietăți. Se remarcă faptul că aleea din intravilanul Tg-Mureș asigură accesul pe o parcelă Tg-Mureș, și parcela lui Merușă Dan din Sântana de Mureș, limita de intravilan comun fiind chiar limita comună a celor două parcele.

Pentru accesarea confortabilă, parcare și staționare în zona celor două accese pe parcelele vecine Merușă Dan și Merușă Cosmin, se propune o platformă pavată la capătul aleii, pentru care se cedează în formă de servitute o suprafață de 176,0mp din parcela din parcela Merușă Cosmin. Astfel aleea și platforma vor totaliza 313,0mp din proprietatea lui Merușă Cosmin, iar parcela construibilă va avea 1293,0mp, ca curți construcții.

Astfel intrarea, ieșirea, staționarea și acces pompier sau salvare se pot realiza fără probleme prin aleea privată de 7,0m lățime.

Platforma pavată poate fi alipită de alee și formând o suprafață în folosință comună evidențiat într-o singură carte funciară ca drum de acces, în cazul acesta se va scade din suprafața parcelei lui Merușă Ioan.

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

Se propune construirea parcelei conform reglementărilor aferente PUZ Unirii, cu următoarele retrageri de la limita parcelei studiate:

- Spre stradă de la gardul din fața de minim 5,0m
- Spre limitele laterale de minim 3,0m
- Spre limita posterioară de minim 5,0m
- **Aria construită propusă:** 220,0mp
- **Aria desfășurată propusă:** 220,0mp
- **Funcțiuni propuse:**
 - **parter:** antreu, garderobă, 2 dormitoare, o bucătărie, un living, 2 băi, 2 terase acoperite, garaj, cameră tehnică;
- **Structura propusă:**
 - fundație continuu de beton
 - zidărie portantă din cărămidă, cu planșeu b.a. și șâmburi de beton armat la punctele de susținere
 - acoperiș cu șarpantă de lemn cu învelitoare de țigle ceramice.
- **Arhitectura propusă:**

Se propune o arhitectură modernă, cu finisaj adecvat, prin care casa nouă se va înscrie în zona adiacentă, cu caracter rezidențial. Se propun culori pastelii, ca tencuieli decorative în finisarea fațadelor.
- **Regimul de construire propus: PARTER**

4.4.1. Împrejmuiuri propuse

Împrejmuirea spre stradă este realizat printr-o poartă și gard din fier forjat, chiar foarte pretențios, care se înscrie perfect în stilul modern existent și în vecinătăți.

Poarta comună asigură accesul pe două parcele a doi membrii din același familie, pentru care împrejuririle dintre parcele se propun transparente și dublate cu gard viu, cu înălțimi mai blânde.

4.5. Asigurarea utilităților (rețele, racorduri)

- **alimentare cu apă:** există branșament la conducta de aducțiune apă chiar la poarta dinspre str. Voinicenilor în aleea privată proprie parcelei studiate. Prelungirea până la casa propusă se va executa în baza proiectului aprobat.
- **canalizare menajeră:** va fi asigurată prin racordarea la conducta colectoare de canalizare din str. Voinicenilor, conform avizului Aquaserv.
- **iluminat electric:** există rețea de 0,4kV chiar în fața aleii de acces, cu stâlp electric existent în fața vecinătății stânga din str. Voinicenilor. La fel este dotată cu energie electrică și vecinătatea stângă a parcelei studiate. Se va stabili prin proiect întocmit de operatorii rețelei – soluția de racordare la rețeaua electrică cea mai eficientă tehnic și material – din grija proprietarului parcelei.
- **încălzire:** prin centrală proprie, cu gaz, cu branșare la conducta de distribuție gaz existentă în str. Voinicenilor, sau cu combustibil solid, după proiect aprobat de organele competente.
- **salubritate:** gunoiul menajer se va colecta selectiv și se va transporta în baza contractului cu organele competente la groapa de gunoi autorizată.

4.6. Bilanț teritorial

Folosința terenului pe parcela studiată:

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT	
	mp	%
Arabil intravilan, din care:	1606,0	100,0
Alee+platforma comună	313,0	19,5
Parcelă construibilă	1293,0	80,5

TOTAL	1606,0	100,0
--------------	---------------	--------------

Folosința terenului în incinta construită:

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	1606,0	100,0		
Construcții	—	—	220,0	17,0
Platforme pavate	—	—	227,0	17,6
Zonă verde	—	—	846,0	65,4
TOTAL	1606,0	100,0	1293,0	100,0

4.7. REGIMUL JURIDIC PROPUS

Pentru realizarea propunerilor sunt necesare mișcări de teren de teren din proprietatea privată în proprietate comună în “indiviziune forțată” a suprafeței necesare aleii și platformei pavate, care să asigure accesul comod la parcela studiată în vecinătatea stângă existentă. Astfel parcela studiată va ezulta următoarele modificări – ca folosința terenului:

CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietate studiată)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	1606,0	100,0	1293,0	80,5
Propus pt trecere în indiviziune pentru aleea de acces	---	---	313,0	19,5
TOTAL	1606,0	100,0	1606,0	100,0

Nu este necesar trecerea în domeniu public din domeniu privat

privat a suprafețelor folosite pentru circulație.

4.8 INDICI MAXIMI ADMISII REALIZATE

Suprafața parcelei studiate - 1293,0 mp (+313,0mp alea și platformă)

Aria construită propusă - 220,0 mp

Aria desfășurată propusă - 220,0 mp

POT maxim admis - 35 % realizat - 17,0%

CUT maxim admis - 0,6 realizat - 0,17

Regim de înălțime admis P+2 realizat P

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

5. CONCLUZII

Parcela studiată prin poziția ei la limita administrativă comună, cu forma de acces prin servituti de trecere folosite în comun cu vecinătatea stângă, este construibil conform RLU aferent PUZ Cartierul Unirii, UTR L2cz și L2az, fără derogări necesare de la regulament.

Forma parcelei permite o mobilare comodă prin retragerea clădirii, pentru însorirea perfectă a vecinătății din stânga, la 40,3m de la limita spre stradă a parcelei.

Prin realizarea unei platforme de staționare și parcare comună, cu acordul a doi proprietari vecini, membrii ai aceleiași familii, se creează condiții optime de circulație pentru proprietari dar și pentru eventualele cazuri de salvare sau pompieristici.

Cedarea suprafețelor private în aleea și platforma de parcare comună se vor definitiva prin lucrare topo-cadastrală, cu acordul proprietarilor de teren, conform legilor în vigoare, deoarece accesul este pe teritoriul Tg-Mureș, platforma pe teritoriul Sântana de Mureș ambele în folosința comună a lui Merușă Cosmin și Merușă Ioan Dan.

Baza legală folosită la P.U.D.

- PUG Târgu Mureș – 2000 – proiect SC ARHITEXT INTELISOFT SRL
- PUZ Unirii pr. nr. 6206.0/2006, elaborat de SC PROIECT SRL
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (Nr. 50/1991, republicată)
- Legea nr 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,

- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată)
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995),
- Legea privind protecția mediului (nr.137/1995, republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996)

- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr.163/1997; HGRnr.568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil,
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr.3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,
- Legea nr.589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr.3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism 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 Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
- Ordonanță de urgență 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în Monitorul Oficial 111 din 11 Februarie 2011. Actul: OUG 7 din 02 Februarie 2011.

Întocmit
Arh. Keresztes Géza