

**Beneficiar:**  
**PODARI VALERIU DANIEL ȘI**  
**PODARI LUCIA ALINA**

**Plan Urbanistic de Detaliu**  
**STUDIU DE AMPLASAMENT pentru**  
**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, REGLEMENTĂRI**  
**ACCESE**  
**TG-MUREȘ STR. C-TIN HAGI STOIAN fn**

**Proiect nr. 578.0/2017 – 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 recunoaştere a documentaţiei
- 1.2.Obiectul lucrării

### **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

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

### **3. SITUAŢIA EXISTENTĂ**

- 3.1.Căile de comunicaţie
- 3.2.Suprafaţa ocupată, limitele şi vecinătăţi
- 3.3.Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe 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 compoziţie, integrarea noii construcţii
- 4.3.Circulaţiei carosabile şi pietonale
- 4.4.Regimul de construire (alinierea, înălţimea, funcţionalitatea, amplasarea şi confortul construcţiilor)
  - 4.4.1. Împrejmuiri propuse
- 4.5.Asigurarea utilităţilor
- 4.6.Bilanţ teritorial
- 4.7.Regimul juridic propus
- 4.8.Indici maximi admise şi realizate

## 5. CONCLUZII

### B. PIESE DESENATE:

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

### C. ANEXE

- Extras de Carte Funciară
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Studiu geotehnic
- Acte regim juridic stradă existentă

#### **Avize:**

- SC COMPANIA AQUASERV SA
- SC ELECTRICA Distribuție Transilvania Sud SA
- E-ON GAZ – Centru Rețea Tg-Mureș
- SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
- Securitatea la incendiu
- Sănătatea populației
- Aviz MEDIU
- Aviz DIRECȚIA TEHNICĂ
- Aviz ADP
- Aviz ANIF
- Avize de racordare Aquaserv, Electrica, E-on Gaz
- Dovada RUR
- Material fotografic a zonei

Întocmit  
arh. Keresztes Géza

## PAGINĂ DE TITLU

**Denumirea lucrării :** **STUDIU DE AMPLASAMENT pentru  
CONSTRUIRE LOCUIŢĂ,  
REGLEMENTĂRI ACCESE**

**Amplasament :** TG-MUREŞ str. C-tin Hagi Stoian fn.

**Beneficiari :** **PODARI VALERIU DANIEL ŞI  
PODARI LUCIA ALINA**  
Tg-Mureş, str. Dâmbu Pietros nr. 14/4

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

**Faza :** **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**Data :** **trim. II. - 2017**

## 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	.....

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

<b>Denumirea lucrării</b>	:	<b>STUDIU DE AMPLASAMENT pentru CONSTRUIRE LOCUIŢĂ, REGLEMENTĂRI ACCESE</b>
<b>Amplasament</b>	:	TG-MUREŞ str. C-tin Hagi Stoian fn.
<b>Beneficiar</b>	:	<b>PODARI VALERIU DANIEL ŞI PODARI LUCIA ALINA</b> Tg-Mureş, str. Dâmbu Pietros nr. 14/4
<b>Proiectant</b>	:	<b>SC PROIECT SRL</b> Târgu Mureş, str.Tineretului nr.2
<b>Faza</b>	:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
<b>Data</b>	:	<b>trim. II. - 2017</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării

Conform Avizului CTATU nr.3/3 din 14.03.2017 şi a Certificatului de Urbanism nr. 2378 din 19.12.2016 Primăria Municipiului Tg-Mureş a aprobat întocmirea documentaţiei urbanistice în faza PUD – privind STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE LOCUIŢĂ, REGLEMENTARE

ACCESE – pe parcela situată în str. C-tin Hagi Stoian fn., proprietatea lui Podari Valeriu Daniel și Podari Lucia Alina.

Imobilul studiat are 597,0mp, teren în folosință arabil intravilan, fără construcții, situat pe latura sud-estică a străzii existente, C-tin Hagi Stoian, dotat cu utilități.

Parcela are o formă dreptunghiulară cu deschidere de 20,0m la stradă și o adâncime de peste 29,866m → 2,794m, cu acces existent din stradă.

Relieful terenului este plan fără denivelări.

Strada C-tin Hagi Stoian are 8,0m lățime, și a fost cedată în domeniu public de proprietarul inițial a terenurilor, cu ocazia parcelării prin documentație topocadastrală aprobată de primărie, însușită de ADP.

Strada a fost preluată cu același dimensiuni și în PUZ Cartierul Rezidențial Unirii, aprobată prin HCL nr. 31/07.02.2008.

Prin PUZ Cartierul Rezidențial Unirii, zona str. C-tin Hagi Stoian a fost reglementat în RLU aferent, încadrându-se în **UTR L2cz – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2, NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE INDIVIDUAL, CONTINUU , SAU GRUPAT SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI** – cu indicile din RLU aferent PUZ, cu interdicție temporară până la întocmire PUZ sau PUD.

Conform Avizului CTATU se menține încadrarea în UTR L2cz, cu reglementările din RLU aferent PUZ Unirii, în baza căruia se vor analiza în această documentație de studiu de amplasament următoarele:

- aliniamentul față de limitele parcelei
- accesul pietonal și carosabil propus
- regimul de înălțime
- respectarea Cod Civil
- implantarea construcției noi față de vecinătăți
- respectarea POT maxim admis prin RLU aferent PUZ Unirii

- respectarea CUT maxim admis prin RLU aferent PUZ Unirii
- dotarea cu utilități
- respectarea domeniului public
- condițiile geotehnice

Pentru mobilarea corespunzătoare a parcelei cu o casă de locuit în regim

P+M, este necesar întocmirea documentației urbanistice în faza PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT, în baza căruia să se elibereze Autorizația de Construire pentru realizarea casei de locuit în regim P+M, pe parcela proprietatea lui Podari Valeriu Daniel și Podari Lucia Alina.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

Amplasamentul studiat se află într-o zonă cu parcele prestabilite și aprobate de Primărie prin CU nr. 1309/10658 din 04.06.2007, cuprinzând în total 23 parcele, deservite de o stradă locală de 8,0m lățime, neamenajată, dotată cu alimentare cu apă potabilă din rețea, lumină electrică din rețea LEA 0,4kV și conductă de distribuție gaz.

Zona este ușor accesibilă din str. Voinicenilor, chiar din două direcții, astfel asigurând relații ușoare spre centru și spre punctele de atracții din municipiu.

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Prin PUZ Cartier Rezidențial Unirii, proiect aprobat prin HCL nr.318/07.02.2008 zona adiacentă terenului studiat a fost încadrată în UTR L2cz și a fost reglementată conform RLU aferent cu următoarele prescripții obligatorii:

**L2cz** - SUBZONA LOCUINȚELOR 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;

**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 înșiruit, 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**

**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 autovehicole 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 subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;



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

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

### ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

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

#### 1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii 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

**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**

**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;

**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;

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

**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**

**L 2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la

canalizarea pluvială va fi făcuta 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** - împrejmuirile 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 transparenta 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 de fundare și hidrotehnice s-a executat un foraj pe terenul studiat și s-a întocmit STUDIUL GEOTEHNIC redat în întregime în capitolul 3.6., având următoarele **concluzii și recomandări**:

- nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraj la adâncimea de -2,30m, dar este direct influențat de debitul apelor meteorice;
- înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedicată scurgerea apelor meteorice în săpăturile executate;
- în cazul în care apa apare în săpăturile executate pentru fundații, se vor prevedea instalații de evacuare a apei din săpătură;
- datorită morfologiei de luncă, nivelul hidrostatic este direct influențat de precipitații sezoniere, se recomandă hidroizolarea fundației, respectiv înălțarea elevației cu cca. 0,50m;

- terenul cercetat este o suprafață relativ plană, fără urme de alunecări, crăpături de soluri, afueri, zone cu exces de umiditate și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe;
- scurgerea apelor de la suprafață va fi asigurată prin sistematizarea suprafeței terenului cu pante 1-5% spre exteriorul construcțiilor;
- în jurul elevației se recomandă trotuar de beton de minim 1,0m lățime și pantă de 1-5% spre exterior;
- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, recomandăm luarea măsurilor constructive de siguranță;
- în perioada execuției se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere;
- vor fi respectate cu strictețe normele de protecția muncii pe timpul fazei de execuție; în timpul executării săpăturilor în rocile nisipoase, prăfoase, argiloase, dacă adâncimea excavației depășește adâncimea de 2,0m se recomandă sprijinirea săpăturii sau crearea unei pante de taluz natural de 1:1,0;1:1,5, având în vedere și indicii mecanici dați la adâncimea respectivă (0) și c);
- valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățimi de B=1,00m și adâncimi de fundare Df=2,00m față de nivelul terenului sistematizat;
- pentru lățimi de fundare > de 2,0m și adâncimi de fundare > de 2,0m

$P_{conv}$  se va recalcula cu relația:

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

$P_{conv}$  = inițial dat pe categorii de complexe

$C_b$  = corecția în lățime

$C_d$  = corecția în adâncime

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Este parcela nr.5, dintr-o parcelare aprobată prin CU nr. 1309/10658 din 04.06.2007, care cuprinde în total 23 parcele, din care nici o parcelă nu s-a construit până în prezent. În decursul anilor trecuți, parcelele au fost înstrăinate, fiecare având alți proprietari.

Parcela studiată are 597,0mp, teren arabil intravilan, situat în str. C-tin Hagi Stoian, fără număr administrativ, ca teren viran, fără orice construcție.

Accesul este asigurat din strada existentă, identificat prin CF propriu în domeniu public, cu nr. cad. 3439, având o lățime de 8,0m, pe toată lungimea până la strada Voinicenilor.

Parcela are forma dreptunghiulară cu o deschidere de 20,0m la strada existentă, și o adâncime de 29,8m, ceea ce permite o mobilare confortabilă, dorită de proprietari.

#### **3.1. Căile de comunicație**

Parcela studiată este deservită de strada C-tin Hagi Stoian. Este o stradă cu 8,0m lățime neamenajată, dar dotată cu conductă de alimentare cu apă potabilă, rețea electrică și gaz de distribuție, prin prelungirea conductelor din str.Voinicenilor.

Strada este domeniu public, aflat în proprietatea primăriei Tg-Mureș, și este prevăzut pentru modernizare în perspectiva apropiată.

#### **3.2. Suprafața ocupată, limitele și vecinătăți**

Proprietatea studiată are o suprafață de 597,0m, teren arabil intravilan, liberă de orice construcție.

Este al 5-lea parcelă, dintr-o parcelare cu suprafețe și deschideri identice, din care încă nu s-au construit nici una, fiind însă în curs de elaborare documentațiile urbanistice și de autorizări pentru aceste parcele.

## **VECINĂTĂȚI ALE PROPRIETĂȚII STUDIATE:**

NORD VEST – stradă locală neamenajată 8,0m lățime – dotată cu rețea de apă și lumină electrică, nr. cad. 3439

SUD VEST – teren arabil intravilan – parcela nr.4 de la colțul străzii, conf. doc. dezmembrare, nr. cad.131553

NORD EST – teren arabil intravilan –parcela nr.6 de la colțul străzii, proprietar Petelean Cristian, nr. cad. 131392

SUD EST – teren arabil intravilan – parcela nr.10, conf. doc. dezmembrare, Gliga Daniel Gabriel și Gliga Luminița Laura, nr. cad. 131280.

### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Parcela studiată cu 597,0mp, este liber de orice construcție, ca și vecinătățile terenului.

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona adiacentă parcelei studiate este în fază de proiectare și construire, cu case rezidențiale unifamiliale, în baza documentațiilor urbanistice întocmite la comanda proprietarilor de teren și aprobate de Primăria Tg-Mureș.

Cele 23 parcele provenite din același lucrare cadastrală de dezmembrare au fost înstrăinate la mai mulți proprietari, și abia în anul 2015 au fost înaintate documentații pentru construirea lor, câte una sau grupate mai mulți. Este în curs de autorizare construirea tuturor parcelelor (excepție 1 – 2 parcele).

Se menține profilul de 8,0m lățime a străzii C-tin Hagi Stoian pe porțiunea care deservește parcelele din zonă, cu proiect de realizare a rețelelor de canalizare menajeră, conductei de aducțiune apă potabilă și conducta de distribuție gaz, cu bransamente posibile pentru toate parcelele ce vor fi construite conform RLU aprobat prin HCL nr. 318/07.02.2008 pentru PUZ Cartierul Rezidențial Unirii.

### **3.5. Regimul juridic**

Terenul studiat este proprietatea privată al lui PODARI VALERIU DANIEL și soția PODARI LUCIA ALINA, identificat în CF nr. 130946 cu nr.cad.130946 având suprafața de 597,0mp – ca teren arabil intravilan. Strada existentă cu profil de 8,0m lățime a fost cedat în domeniu public al Municipiului, de proprietarul inițial al terenului.

Procedura de trecere în domeniu public a suprafețelor cedate este în curs de materializare la ADP și la Primărie.

### **3.6. Studiu geotehnic**

privind stratificația terenului și condițiile de fundare pe amplasamentul obiectivului:

#### **DATE GENERALE**

Studiul geotehnic s-a întocmit la solicitarea beneficiarului și a proiectantului general, pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice ale stratelor de fundare, pe amplasamentul ales de beneficiar și proiectant, conform plan de situație scara 1:500, care va servi pentru obținerea autorizației de construire (PAC).

Documente si date furnizate de beneficiar:

- plan de încadrare în zonă scara 1:5000;
- plan de situație scara 1:500;

Terenul cercetat este situat în localitatea Târgu Mureș, pe strada C-tin Hagi Stoian, având o suprafață plană.

#### **Date privind morfologia si topografia terenului**

Perimetrul și zona cercetată este localizată în localitatea Târgu Mureș și se află în partea nord-vestică al Hărții Geologice a României, Foaia Târgu Mureș scara 1:200.000, cu simbol L-35-XIII, și aparține Bazinului hidrografic al râului Mureș.

Din punct de vedere morfologic suprafața și zona studiată face parte din albia veche a râului Mureș, relativ plană.



## **Date privind geologia si hidrogeologia zonei**

Din punct de vedere geologic zona și amplasamentul studiat aparține depozitelor, constituit din strate Neogen-Pliocen-Pannoniene (pn), formate din argile, argile marnoase, nisipuri, respectiv depozitelor de vârstă Quaternar-Holocen-superioară (qh2), compuse din pietrișuri și nisipuri, de origine deluvial-proluviale, care s-au format în urma forțelor de eroziune exterioară. Din punct de vedere geotehnic, aceste strate nisipoase, prăfoase, argiloase, interceptate sunt strate coezive cu plasticități diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos. Stratele de pietrișuri cu nisip, sunt strate necoezive și slab coezive. Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este râul Mureș.

### **Apa subterană**

În forajul efectuat nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -2,40m, dar este direct influențat de debitul apelor meteorice.

### **Clima**

Clima amplasamentului cercetat este de tip continental moderat. Temperatura medie anuală este de 7,8°C, cu temperatura medie a lunii iulie fiind 22,0°C, iar a lunii ianuarie de -4,2°C. Precipitațiile medii anuale se caracterizează prin cantități cuprinse între 600mm-700mm (media fiind 636mm). Cantitatea medie a lunii iulie este de 80,1 mm, iar cea a lunii ianuarie este de 36,1 mm. Adâncimea de înghet  $H_i = -0,80m - 0,90m$  (conform STAS 6054/77).

### **Zona seismică de calcul**

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

### **Stabilitatea terenului**

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

## **SINTEZA INFORMAȚIILOR OBȚINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI**

În vederea investigării terenului, în cursul lunii aprilie 2017, pe suprafața determinată au fost executate măsurători și observații geotehnice prin efectuarea lucrărilor de foraje geotehnice cu foreză de penetrare dinamică "GEOTOOL-LMRS-VK", până la adâncimea maximă de 6,0m.

Au fost recoltate probe de pământuri pentru analize fizico — mecanice ale rocilor nisipoase, prăfoase, argiloase. S-au executat cartări locale privind morfologia, stratificația, geotehnia, hidrogeologia amplasamentului și a zonei de construcție. Au fost consultate și date geotehnice și hidrogeologice din zonă, din lucrările anterioare.

Forajul F1 a fost amplasat conform planului de situație scara 1:500, de comun acord cu beneficiarul lucrării.

#### **F1 (cotă 314,80)**

- 0,00m-0,40m =0,40m sol vegetal
- 0,40m-1,00m=0,60m praf argilos nisipos, negru, plastic vârtos, cu plasticitate mare, practic saturat, îndesat
- 1,00m-3,50m=2,50m nisip prăfos, argilos, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mijlocie, cu concrețiuni calcaroase, umed, îndesat
- 3,50m-5,00m=1,50m pietriș de luncă, în masă de nisip
- 5,00m-6,00m=1,00m marnă cenusie compactă, tare, impermeabilă
- N.H. -2,30m

#### **Foraj F1 proba P1:**

- adâncimea 1,00m-1,50m: nisip prăfos, argilos, galben-cafeniu;
- $I_p=13,70\%$  plasticitate mijlocie;
- $I_c=0,89$  plastic vârtos;
- $Soi=0,78$  umed;
- porozitate  $n=29,69\%$ ;
- $e =0,42$  îndesat;
- rezistentă la forfecare  $(1)^\circ=22^\circ$ ;
- coeziunea  $c=30$  kPa;

- greutate volumică uscată  $Y_d = 1,890 \text{ g/cm}^3$ ;
- modulul de deformare liniară  $E_s = 34000 \text{ kPa}$ ;
- $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ ;

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

Categoria pământului	Tipul de pământ	Tipul climateric	Regim hidrologic	$E_p, \text{ Mpa}$
coezive	P3	II	1, 2a	65

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

### ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIILE GEOTEHNICE

Nr. crt.	Gradul de sensibilitate la îngheț a pământurilor	Denumirea pământurilor conform STAS 1243-88	Tipul pământului	Granulozitate/diametrul particulelor mm
3	foarte sensibile	nisip prăfos, argilos	P3	sub 0,1

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

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

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

### CONCLUZII ȘI PROPUNERI

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

- nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraj la adâncimea de -2,30m, dar este direct influențat de debitul apelor meteorice;
- înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedicată scurgerea apelor meteorice în săpăturile executate;
- în cazul în care apa apare în săpăturile executate pentru fundații, se vor prevedea instalații de evacuare a apei din săpătură;
- datorită morfologiei de luncă, nivelul hidrostatic este direct influențat de precipitații sezoniere, se recomandă hidroizolarea fundației, respectiv înălțarea elevației cu cca. 0,50m;
- terenul cercetat este o suprafață relativ plană, fără urme de alunecări, crăpături de soluri, afueri, zone cu exces de umiditate și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe;
- scurgerea apelor de la suprafață va fi asigurată prin sistematizarea suprafeței terenului cu pante 1-5% spre exteriorul construcțiilor;
- în jurul elevației se recomandă trotuar de beton de minim 1,0m lățime și pantă de 1-5% spre exterior;
- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, recomandăm luarea măsurilor constructive de siguranță;
- în perioada execuției se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere;
- vor fi respectate cu strictețe normele de protecția muncii pe timpul fazei de execuție; în timpul executării săpăturilor în rocile nisipoase, prăfoase, argiloase, dacă adâncimea excavației depășește adâncimea de 2,0m se recomandă sprijinirea săpăturii sau crearea unei pante de taluz natural de 1:1,0;1:1,5, având în vedere și indicii mecanici dați la adâncimea respectivă (0) și c);
- valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățimi de  $B=1,00m$  și adâncimi de fundare  $D_f=2,00m$  față de nivelul terenului sistematizat;

- pentru lățimi de fundare > de 2,0m și adâncimi de fundare > de 2,0m

Pconv se va recalcula cu relația:

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

$P_{conv}$  = inițial dat pe categorii de complexe

$C_b$  = corecția în lățime

$C_d$  = corecția în adâncime

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

Denumire teren	Categorია de teren după modul de comportare la săpare	
	manual	mecanizat
nisipuri, prafuri, argile, uscate	mijlociu	II
nisipuri, prafuri, argile, umede	usor	I

### 3.7. Echiparea tehnico – edilitară

Parcela studiată nu are nici un fel de utilități.

- Însă pe strada din fața parcelei există rețea electrică cu stâlp de LEA 0,4kV – vizavi de proprietatea Faluvégi István.
- La fel există rețea de distribuție gaz și branșamente la casele de locuit existente vizavi de parcela studiată (Petolean + Mihalcea)
- Este în curs de proiectare prelungirea conductei de aducțiune apă potabilă și canal menajer dinspre str. Voinicenilor.

## 4. REGELEMENTĂRI

### 4.1. Elemente de temă

Această documentație urbansitică în faza PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT pentru CONSTRUIE LOCUINȚĂ, REGLEMENTĂRI ACCESE a fost inițiată de proprietarul parcelei studiate, în baza

Avizului CTATU nr.3/3 din 14.03.2017 și a Certificatului de Urbanism nr. 2378 din 19.12.2016 emise de către Primăria Municipiului Tg-Mureș.

Conform PUZ cartierul rezidențial Unirii, și RLU aferent, zona se încadrează în UTR L2cz și se vor respecta reglementările aferente fără derogări de la aceasta.

#### **4.2. Principii de compoziție, integrarea noii construcții**

Se propune o casă de locuit unifamilială cu confort a cărei volumetrie, aspect arhitectural și finisaj să se încadreze armonios în zona adiacentă, fără agresarea mediului înconjurător.

#### **4.3. Circulații carosabile și pietonale**

Imobilul studiat este deservit de strada locală C-tin Hagi Stoian. Regimul juridic al străzii, cedate în domeniu public încă de proprietarul inițial al terenului cu ocazia parcelării și dezmembrării pe parcele, a rezultat anterior întocmirii documentației PUZ Unirii, care a însușit faptul, că cele două bretele ale străzii C-tin Hagi Stoian, care înconjoară 23 parcele provenite din același documentație cadastrală își păstrează lățimea de 8,0m.

Este planificată pentru modernizare, dotare cu trotuare și cu toate utilitățile în etapa următoare.

#### **4.4. Regimul de construire (aliniera, 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 minim 5,0m
- Spre limitele laterale de minim 3,0m
- Spre limita posterioară de minim 5,0m
- **Aria construită propusă:** 170,0mp
- **Aria desfășurată propusă:** 340,0mp
- **Funcțiuni propuse:**

- **parter:** antreu, baie, cămară, hol, living, scară, bucătărie, cămară, garaj cu 1 loc, cameră tehnică, 2 terase acoperite;;
- **mansardă:** hol, casa scării, 3 dormitoare cu dressing, 1 baie, balcoane;
- **Structura 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.
- **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 culorile pastel, ca tencuieli decorative în finisarea fațadelor.
- **Regimul de construire propus: PARTER + MANSARDĂ**

#### **4.4.1. Împrejmuiți propuse**

Se propune un gard transparent din fier forjat cu înălțimea de 2,0m.

Pentru acces carosabil se propune o poartă carosabilă de 4,0m lățime, cu deschidere spre interioarul parcelei.

Împrejmuirile noi construite spre stradă vor fi prevăzute cu nișe, intrânduri, panouri sau porțiuni sau porțiuni de gard demontabile în vederea asigurării posibilității tehnice de montare ulterioară a montării PRM (Post Reglare și Măsurare gaze naturale) și BPM (Bloc Măsură și Protecție pentru energie electrică), la limita de proprietate, fără a ocupa (umbri) definitiv domeniului public și de asemenea pentru trecerea în subteran a bransamentelor aeriene existente.

#### **4.5. Asigurarea utilităților (rețele, racorduri)**

Se va asigura dotarea casei cu toate utilitățile existente în zonă, care trebuie să asigure un confort maxim posibil.

Se va asigura dotarea casei cu toate utilitățile existente în zonă, care trebuie să asigure un confort maxim posibil.

- **alimentare cu apă:** există în stradă în fața terenului
- **canalizare menajeră:** se va realiza prin prelungirea colectorului dinspre str. Voinicenilor.
- **Canalizare pluvială:** va fi realizată prin șanțuri deschise, conduse în rețeaua de canalizare, pentru a evita curgerea apelor pluviale pe parcelele vecine
- **iluminat electric:** există în fața parcelei studiate, pe stradă, pe latura opusă cu terenul studiat
- **încălzire:** prin centrală proprie
- **salubritate:** gunoiul menajer se va colecta selectiv și se va transporta în baza contractului cu organele competente la groapa de gunoi autorizată.
- **rețele subterane de telefonie, TV, internet (rețele de transmitere informații):** nu există în zonă și vor fi asigurate conform legislației în vigoare.

#### 4.6. Bilanț teritorial

##### Folosința terenului pe parcela studiată:

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	597,0	100,0		
Construcții	—	—	170,0	28,5
Platforme pavate	—	—	84,0	14,0
Zonă verde	—	—	343,0	57,5
<b>TOTAL</b>	<b>597,0</b>	<b>100,0</b>	<b>597,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.7. REGIMUL JURIDIC PROPUS

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



## CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietate studiată)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	597,0	100,0	597,0	100,0
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>597,0</b>	<b>100,0</b>	<b>597,0</b>	<b>100,0</b>

### 4.8 INDICI MAXIMI ADMIȘI ȘI REALIZATE

Suprafața parcelei studiate - 597,0 mp

Aria construită propusă - 170,0 mp

Aria desfășurată propusă - 340,0 mp

POT maxim admis - 35 % realizat - 28,5%

CUT maxim admis - 0,6 realizat - 0,3

Regim de înălțime admis P+2 realizat P+M

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

## 5. CONCLUZII

Zona adiacentă parcelei studiate este în curs de construire în baza documentațiilor urbanistice inițiate de proprietarii parcelelor construibile.

Zona compact parcelată în anul 2007 se încadrează în Subzona L2Cz, al PUZ UNIRII, inclusiv terenul studiat pentru construire, prin prezenta documentație în faza PUD, inițiat de familia Podar Valeriu.

La realizarea casei propuse se vor respecta reglementările aferente PUZ UNIRII și RLU aferent **subzona L2cz**, fără derogări.

Se propune dotarea cu toate utilitățile necesare prin realizarea de branșamente și racorduri noi, în baza proiectelor aprobate, la rețea de apă, canalizare, gaz de distribuție și lumină electrică din zonă. Volumetria și arhitectura casei propuse se va încadra în mediul ambiant, cu efect pozitiv, asigurând un confort maxim la nivelul normelor europene.

### **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 inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Legea nr. 33/1994 privind expropierea 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 inidcativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministrul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
- Ordonanță de urgență 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în Monitorul Oficial 111 din 11 Februarie 2011. Actul: OUG 7 din 02 Februarie 2011.

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza