B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	**PUZ – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTĂ**
Adresa:	Intravilan, str. Posada, nr. FN, mun. Targu-Mures, judetul Mures.
Beneficiar:	S.C. ROYAL DRU AGRO SRL
Faza de proiectare:	P.U.Z
Proiectant general:	B.I.A. ISZLAI TAMAS arh. Iszlai Tamas
Proiectant de specialitate instalatii:	S.C. HWGINST SRL Tg. Mures ing. Klosz Balint
Data elaborării:	10.2024 - 2026

1.2. OBIECTUL PUZ :

1.2.1 Solicitări ale temei program

Se doreste reincadrarea urbanistica a parcelei beneficiarului prin schimbarea UTR-ului din subzona LV2 in subzona LV1z- prin unele derogări solicitate, cu scopul de realizare a unei locuinte unifamiliale.

Se propune largirea strazii Posada la o ampriză de 10,00 metri in zona aferenta proprietatii beneficiarilor, de la limita vestivă până la limita estică cu domeniul public.

Premergator, prezentei documentatii, s-a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 207 din 22.03.2024, Avizul comisiei CTATU nr.8/41 din 21.03.2025, Avizul de Oportunitate favorabil nr. 5 din 20.02.2025 pentru lucrarea: Plan Urbanistic Zonal – stabilire reglementari pentru construire locuință.

Conform Avizului de Oportunitate, zona studiata este limitată la zona adiacentă terenului reglementat.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare al localităţii

Zona a fost studiată in P.U.G.Targu Mures, aprobat prin HCL 404/2022.
Conform PUG Targu-Mures 2022 terenul beneficiarilor se afla in :
UTR: **LV2** – subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilitate și echipare tehnică a întregului versant.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Plan urbanistic general P.U.G.Targu Mures, aprobat prin H.C.L. 404/2022
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare.
  - H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
  - HCL nr. 6 din 2021 al Mun. Targu-Mures
  - Studiul topografic al zonei,
  - Studiul geotehnic al amplasamentului.
  - PUZ aprobat, în vecinătate aprobat prin HCL 90 din 2015.

Analiza organizării parcelei de teren s-a făcut pornind, în principal, de la:
- caracteristicile terenului de amplasament,
- solicitările beneficiarului,
- situaţia juridică a terenului,
- posibilităţile de echipare tehnico-edilitară.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 EVOLUŢIA ZONEI

Amplasamentul se află situat în zona sudic-estică a municipiului, adiacent cartierului Tudor Vladimirescu, unde în ultimii ani a crescut interesul pentru construirea de locuinţe şi dotări pentru funcţiuni complementare.

Înainte de 1989, zona de amplasament a fost utilizată ca zonă de loturi individuale pentru grădinărit, vii și livezi.

Loturile erau edificate cu construcții pentru cazare temporară (cabane pentru petrecerea sfârșitului de săptămână), pentru depozitarea uneltelor (magazii) sau pentru depozitarea produselor (pivnițe).

Potențialul de urbanizare a zonei a fost limitat datorită existenței în acest areal a unor zone instabile din punct de vedere geotehnic care limitează și condiționează amplasarea unor clădiri de gabarit și greutate mare.

După retrocedarea terenurilor, zona a început să se contureze ca zonă rezidențială, pornind din limitele nord-est și sud, din direcția Platoului Cornești a străzilor Negoiului și a străzii subpădure.
Încă, putem considera că zona este predominant neconstruită și pe viitor va rămâne dominant neconstruită datorită condițiilor morfo-geotehnice.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Tg Mureş, judeţul Mureş, pe strada Posada, FN, conform planului de situaţie anexat. Terenul este evidenţiat în CF 144979/ Tîrgu Mureş, nr. Cadastral 144979, având suprafaţă de 2500,00 mp.
Amplasamentul are următoarele vecinătăţi:
- Spre Est – str Posada
- Spre Nord – proprietăți private
- Spre Sud și Sud-Vest – strada Posada

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona restransa este dominant agricola cu vii, livezi si pasuni.

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

Dealul este cunoscut drept Viile Dealului Mare, cu o tradiție in cultivarea viei, si a grădinilor fructiferi. Cadrul natural este prezent prin Padurea Mare, aflat la sub 100 de metrii la est de locație.

Pădurea Mare este prezentă atât la est cât și la nord și reprezintă cel mai compact și mare a

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

Generalitati :

Amplasamentul se afla intr-o zona de versant de deal afectat in trecut de alunecari de teren. In prezent, conform morfologiei terenului, prizmele de pamint antrenate anterior sunt in echilibru.

Consideram ca amplasamentul nu este antrenat in prezent in alunecare activa de teren.

Avand in vedere insa „istoria geotehnica" a amplasamentului, presupunem pe drept, ca exista planuri de alunecare, momentan inactive, care constituie suprafete de discontinuitate, unde este inlesnita petrunderea apei de la suprafata. Pentru asigurarea in continuare a stabilitatii terenului, se impune protejarea amplasamentului fata de infiltratiile in teren a apei meteorice, apa având efect de reducere ale valorilor parametrilor geotehnici – (si inclusiv al gradului de stabilitate) – care au rol in starea de stabilitate a terenului – (coeziunea si unghiul de frecare interior ale rocilor).

Conform incadrarii geomorfologice si geologice, terenul de fundare este alcatuit din roci de origine deluviala cu granulatie fina – (combinatii dintre fractiunile argila – praf, cu intercalatii de nisip). Deluviile s-au format pe seama alterarii stratului de baza, argila marnoasa cenusie, supra-consolidata, dispusa intr-un start avind sute de metrii grosime.

Peste argila marnoasa se afla panza freatica de apa subterana. Adancimea nivelului hidrostatic – NH – este variabila, fiind in functie de conditiile meteorologice – (cantitatea apei de suprafata infiltrata in teren intr-un anumit interval de timp). Legat de cele mentionate anterior despre planurile de alunecare, mentionam ca adincimea de aparitie a apei subterane marcheaza de regula si adincimea planului de alunecare.

În vederea stabilirii condiţiilor de fundare au fost executate 2 foraje geotehnice în sistem semimecanic,
uscat, rotativ, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificaţie locală:

F.1

0,00 – 1,30 m nisip prăfos galben cafeniu cu mult pietriş, stare medie îndesată
1,30 – 2,70 m pietriş cu nisip, în matrice slab prăfoasă galbenă, stare îndesată
2,70 – 3,40 m praf argilos galben cenuşiu, cu rar pietriş mic, plasticitate mare, stare plastic vârtos
3,40 – 6,00 m nisip fin prăfos galben, cu rar pietriş mic, stare îndesată

F.2

0,00 – 0,50 m umplutură pământoasă cu pietriş
0,50 – 1,30 m argilă prăfoasă maronie, plasticitate mare, stare plastic vârtos
1,30 – 3,80 m praf argilos galben cenuşiu, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos
3,80 – 6,00 m argilă prăfoasă nisipoasă galbenă roşiatică, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos

În contextul datelor de mai sus în zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheţ a regiunii
(0,80/0,90 m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 şi NP 074/2014, în următoarele condiţii:

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

În calculele de rezistenţă se va ţine seama de grupa seismică a regiunii - grupa E - având valoarea de vârf a acceleraţiei gravitaţionale pentru perimetrul dat ag = 0,15.g (Ks – coeficient de seismicitate) şi Tc = 0,70
s (perioadă de colţ), pentru cutremure având mediul de recurenţă IMR = 225 ani, conform P100 – 1/ 2013.
Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea I = 71 pe scara MSK, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani.

Studiul topografic

Planimetric, terenul are formă triunghiulară, cu laturile nord-vestice și estice relativ drepte, și latura sudică uor rotunjită către colțul vestic. Terenul este mărginit pe două laturi de strada Posada, iar spre Nord-Vest de proprietăți private. În momentul de faţă această stradă nu este sistematizată decat partial, in zonele unde s-au realizat documentatii de urbanism.

Terenul poate fi înscris într-un dreptunghi de 84,335x50,28 m

Cotele de nivel se incadrrează între valorile: 392,11 m cota relativă MN în colțul vestic și 387,29 m CRMN la limita sudică, zona centrala a limitei cu spațiul public. Curbele de nivel sunt aranjate în forma unui amfiteatru, in urcare din punctul central al limitei sudice la strada, radial catre est, nord și vest.

Diferența maximă de nivel este de 4,88 m.

Ridicarea topografică fost executată în sistem STEREO 70, de catre ing. Fabian Ferenc Jozsef, iar planşele de lucru au fost întocmite la scara 1:1000. Planul de situaţie avizat OCPI este anexat prezentei documenații.

Date climatice

Prin poziţia sa geografică zona se situează în sectorul cu climă temperat-continental moderat.
Principalele caracteristici meteorologice sunt următoarele:
- temperaturile medii anuale sunt cuprinse între 8 - 9,2°C;
- temperatura maximă absolută : 40,6°C;
- temperatura minimă absolută: -32,8°C;
- iernile sunt reci şi umede şi de lungă durată;
- verile sunt răcoroase.

Precipitaţii atmosferice:
- Cantităţi medii anuale: 500-600 mm/an

Adâncimea de îngheţ în terenul natural, conform STAS 6054-85, este de 80 – 90cm.

2.4 CIRCULATIA

Aspecte critice

Accesul se face din strada Posada, nesistematizata, nereglementata. Nu exista tortuare, scurgeri pluviale sau imbracaminti impermeabile carosabile.

Exista o echipare edilitara deficitara.

Latimea strazii se incadreaza intre 5,97 si 3,99 m in zona studiata. Largirea strazii la un profil de 10 metri este posibila prin interventii asupra domeniului privat.

In zona nu exista alte tipuri de circulatii: feroviare, maritime aeriene.

Transport

Zona nu are transport in comun, acesta fiind prezent doar in cartierul Tudor Vladimirescu.

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În decursul timpului terenurile din zonă au fost utilizate ca loturi individuale pentru grădinărit, cultivare vie sau pomicultură, edificate cu construcții provizorii (cabane pentru sfârșitul de săptămână, magazii pentru unelte de grădină, etc).

Dupa 1990 s-au retrocedat terenurile si a început un proces de trasformare a acestor terenuri în loturi pentru clădiri de locuit, proces care continuă și astăzi,, sporadnic, astfel că în vecinătatea a terenului există loturi edificate cu clădiri de locuit individuale.

Terenul studiat, generator al acestei lucrări este proprietate privată a S.C. ROYAL DRU AGRO SRL fiind evidenţiat în extrasul C.F. nr. 144979/ Târgu Mureş, nr. Cadastral 144979 cu o suprafaţă totală de 2500,00 mp.

Parcela are o formă triunghiulară cu latura nordică având lungimea de 84,335 m. Latural estică este relativ perpendiculară pe latura nordică și are o lungime de 50,28 m. Latura sudică este latura ce mai lunga, segmentată, usor curbata cu o lungime totală de 97,64 m.

Terenul are imprejmuire generală, cu o poartă carosabilă realizata de pe latura estică.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

2.6.1. Alimentare cu apa

Strada Posada are retea de apa potabila, sub administrarea Aquaserv SA Conform avizului de amplasament emis de S.C. AQUASERV S. A. Printr-o conducta subtereana PE Ø110.

Imobilul nu posedă bransament de apa.

2.6.2. Canalizare

Exista retea de canalizare menajeră pe strada Posada printr-o conducta colectoare fără dimensiunare concretă conform aviz Aquaserv.

2.6.3. Energie electrica

Conform aviz Electrica DEER nu există rețea electrică în zona studiată.

2.6.4. Alimentare cu gaz metan

In zona studiata nu exista conducta de gaze naturale sub administrarea S.C. DELGAZ GRID S.A.

2.6.5. Telecomunicatii

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

Nu se propun bransamente fixe la telecomunicatii.

2.6.6. Retele industriale

Nu există rețele industriale în zonă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Zona este putin construita, datorita accesului încă dificil și a lipsei tuturor utilităților. Cadrul natural predomină.

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

Riscuri naturale si antropice

Zona are o panta mediana accentuata pe care nu se recomanda construirea,totuți zona restrânsă de amplasament prezintă o suprafață mai puțin accidentată, cu pante încadrate între 10-12%, cu anumite zona chiar terasate în mod natural.

Nu exista riscuri antropice, zona fiind slab modelată de activitîți umane.

Evidentierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Exista o cerintă constantă pentru parcele construibile în aceasta zonă, cartier foarte linistit și cu o panoramă sudică extrem de atractivă, fără zone industriale și fără acces cu trafic greu, fara elemente locale de poluare de orice fel.

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate.

Eventualele opinii constructive ale populatiei vor fi luate in considerare si incluse in documentatie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studii topografice:

Conform documentatiei topografice realizată de ing. Fabian Ferenc Jozsef se poate concluziona că zona de amplasament este un teren in panta cu denivelari semnificative, cu pante încadrate între 10 și 12 %.

Parcela existentă:

Cotele de nivel se incadrrează între valorile: 392,11 m cota relativă MN în colțul vestic și 387,29 m CRMN la limita sudică, zona centrala a limitei cu spațiul public. Curbele de nivel sunt aranjate în forma unui amfiteatru, în urcare din punctul central al limitei sudice la strada, radial către est, nord și vest.

Diferența maximă de nivel este de 4,88 m.

Parcela are o formă triunghiulară cu latura nordică având lungimea de 84,335 m. Latural estică este relativ perpendiculară pe latura nordică și are o lungime de 50,28 m. Latura sudică este latura ce mai lunga, semgnetată usor curbata cu o lungime totală de 97,64 m.

Terenul are imprejmuire generală, cu o poartă carosabilă realizata de pe latura estică.

Studii geotehnice:

S-a realizat un studiu geotehnic, de S.C. GEOSPACE SRL Tg. Mures, respectiv de inginer geolog Bereczki Zsolt.

Conform incadrarii geomorfologice si geologice, terenul de fundare este alcatuit din roci de origine deluviala cu granulatie fina – (combinatii dintre fractiunile argila – praf, cu intercalatii de nisip). Deluviile s-au format pe seama alterarii stratului de baza, argila marnoasa cenusie, supra-consolidata, dispusa intr-un start avind sute de metrii grosime.

Peste argila marnoasa se afla panza freatica de apa subterana. Adancimea nivelului hidrostatic – NH – este variabila, fiind in functie de conditiile meteorologice – (cantitatea apei de suprafata infiltrata in teren intr-un anumit interval de timp). Legat de cele mentionate anterior despre planurile de

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

alunecare, mentionam ca adincimea de aparitie a apei subterane marcheaza de regula si adincimea planului de alunecare.

În vederea investigării terenului, în cursul lunii aprilie 2024, pe suprafaţa determinată au fost executate măsurători şi observaţii geotehnice prin efectuarea lucrărilor de foraje geotehnice cu foreză "EIJKELKAMP 01.16", până la adâncimea maximă de 6,00m.

Au fost recoltate probe de pământuri pentru analize fizico – mecanice ale rocilor nisipoase, prăfoase, argiloase.

S-au executat cartări locale privind morfologia, stratificaţia, geotehnia, hidrogeologia amplasamentului şi a zonei de construcţie.

Au fost consultate şi date geotehnice şi hidrogeologice din zonă, din lucrările anterioare. Forajele F1 și F2 au fost amplasate conform planului de situație scara 1:500, de comun acord cu beneficiarul lucrării.

Au fost traversate următoarele stratificaţii caracteristice:

F1 (cotă teren existent)

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

0,30m-0,80m=0,50m nisip prăfos, slab argilos, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, îndesare medie

0,80m-2,60m=1,80m argilă prăfoasă, nisipoasă, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, afânat

2,60m-6,00m=3,40m argilă prăfoasă, nisipoasă, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, practic saturat, îndesare medie

F2 (cotă teren existent)

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

0,30m-1,40m=1,10m nisip prăfos, slab argilos, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, îndesare medie

1,40m-2,30m=0,90m argilă prăfoasă, nisipoasă, galben-cafeniu, tare, cu plasticitate mijlocie, umed, îndesare medie

2,30m-6,00m=3,70m argilă prăfoasă, nisipoasă, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, practic saturat, îndesare medie

În calculele de rezistenţă se va ţine seama de grupa seismică a regiunii - grupa E - având valoarea de vârf a acceleraţiei gravitaţionale pentru perimetrul dat ag = 0,15.g (Ks – coeficient de seismicitate) şi Tc = 0,70 s (perioadă de colţ), pentru cutremure având mediul de recurenţă IMR = 225 ani, conform P100 – 1/ 2013.

Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea I = 71 pe scara MSK, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani.

3.2 PREVEDERILE P.U.G. Tg. Mures 2022

LV2 Subzona locuinţelor individuale, cu regim de înălţime P, P+M, situate pe versanţi slab construiţi, în condiţii de densitate foarte redusă şi în condiţii de stabilizare şi echipare tehnică a întregului versant.

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

Sunt admise următoarele funcţiuni:
-Funcţiunea de locuire, în condiţii de densitate foarte redusă şi cu limitarea regimului de înălţime;
-Anexe, garaje, pavilioane de grădină,amenajări exterioare aferente locuinţelor ;
-Echipamente publice de nivel rezidenţial,de capacitate adaptată şi conformare adecvată contextului de amplasare;
-Spatii libere şi plantate aferente acestei zone;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI
-Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanţilor slab construiţi cu stabilitate generală neasigurata sau incerta fără studii geotehnice aprofundate şi lucrări speciale de consolidare;
-Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate şi studii de stabilitate ale versanţilor în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului şi a condiţiilor de realizare a construcţiilor, inclusiv a celor terasate;
-Regimul de construire va fi exclusiv izolat;
-Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcţiilor;
-Lungimea maximă în plan a laturilor clădirii nu va depăşi 15,0 metri;
-Raportul dintre dimensiunile ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
-Înălţimea maximă recomandată este D+P(P+M);
-Se va asigura un procent de acoperire a suprafeţei terenului cu clădiri şi îmbrăcăminţi impermeabile sub 30%;
-Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
-Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafaţă desfăşurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spaţiului disponibil ,strict în volumul podului existent;
-Se admit funcţiuni comerciale şi servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 200,0 mp ADC şi să nu genereze transporturi grele; aceste funcţiuni vor fi dispuse la intersecţii stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
-Se admite utilizarea terenului pentru plantaţii de arbori fructiferi, viţa de vie
-Instalaţii exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiţia să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public şi să nu producă disfuncţii de nici un fel vecinătăţilor;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE
Se interzic următoarele tipuri de activităţi si de lucrări:
-Funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafeţele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit de funcţionare după orele 22,00, produc poluare;
-Activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate;
-Anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
-Depozitare en-gros;
-Depozitarea materialelor refolosibile;
-Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
-Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

-Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
-Autobaze şi staţii de întreţinere auto;
-Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;
-Orice lucrări care diminuează spaţiile publice/spaţiile plantate;

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)
-Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiţii:
-ţinându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp) şi de limitarea mineralizării şi acoperirii cu construcţii a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafaţa construită a locuinţei încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):
-parcela are suprafaţa minimă de 1500,0 mp şi un front la stradă de minim 18,0 metri;
-adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lăţimea;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
-Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanţă de minim 5,0 metri;
-Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza egal faţă de ambele aliniamente;
-Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui al doilea autoturism;

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
-Clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat şi se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 3,0 metri;
-Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
-Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5,0 metri;
-În cazul inserţiei locuinţelor individuale şi a anexelor gospodăreşti în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate, situate în acelaşi front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserţie întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor faţă de care se propune reucerea distanţelor, cu avizul CTATU şi cu respectarea tuturor prevederilor legislaţiei în vigoare;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELA
-Distanţă minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 6,0 metri;

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

ART.8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;

-În situaţiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3,5 metri;
-Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminţi permeabile tradiţionale pentru zonă;

ART.9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
-Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcţiune în parte;
-Nu se admite accesul sau staţionarea autovehiculelor în curţile clădirilor, în afara fâşiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcţiilor;
-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare şi vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi şi înalţime minimă de 1,2 metri;
-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

ART.10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălţimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişa este D+P(5,5 metri) (P+M);
-Înălţimea acoperişului nu va depăşi gabaritul unui cerc cu raza de 5,5 metri cu centrul pe linia cornişei;
-Înălţimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăşi înălţimea maximă admisă a împrejmuirii (2,20 metri);
-Regimul de înălţime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituţi aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei şi peisajului urban, aşa cum a fost el descris în Secţiunea I;
-Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă;
-Clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
-Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităţilor agricole, manufacturiere sau de mică producţie expresia arhitecturală va fi specifică acestora;

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

-Se vor evidenţia/diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi;
-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcţiei;
-Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu clădirea principală;

ART.12– CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI GESTIONAREA DEŞEURILOR
-Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare edificate, disponibile şi funcţionale şi la reţele de telecomunicaţii bazate pe cablu de fibre optice;
-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
-Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
-Toate noile branşamente pentru electricitate şi telecomunicatii vor fi realizate îngropat;
-Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public amplasat conform normelor sanitare;
ART.13– SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE
-Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţada,amenajate peisager si plantate în proporţie de 60%;
-Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă/spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi;
-Pe terenul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).
-Se recomanda ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminţi permeabile;
-Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor;
-Se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,0 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 5 arbori în perimetrul operaţiunii urbanistice;
În zonele de versanţi se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ŞI PORŢI DE ACCES
Se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
-tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
-împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferinţă dublată de gard viu;

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

-Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri şi cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac;
-Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
-Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietăţile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)
-POTmax=10%
ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)
-CUTmax=0,15

3.3 SITUATIA EXISTENTA (PARCELA)

Terenul beneficiarilor este amplasat cu deschidere directă către strada Posada, care înconjoară parcela mai puțin pe latural nordică. Percela are o suprafață totală de 2500 mp.

Parcela are o formă regulată, triunghiulară.

Cotele de nivel se incadrrează între valorile: 392,11 m cota relativă MN în colțul vestic și 387,29 m CRMN la limita sudică, zona centrala a limitei cu spațiul public. Curbele de nivel sunt aranjate în forma unui amfiteatru, în urcare din punctul central al limitei sudice la strada, radial către est, nord și vest.

Diferența maximă de nivel este de 4,88 m.

Parcela are o formă triunghiulară cu latura nordică având lungimea de 84,335 m. Latural estică este relativ perpendiculară pe latura nordică și are o lungime de 50,28 m. Latura sudică este latura ce mai lunga, semgnetată usor curbata cu o lungime totală de 97,64 m.
Terenul are imprejmuire generală, cu o poartă carosabilă realizată de pe latura estică.

3.3.1 REGIMUL JURIDIC (PARCELA)

In prezent exista o singura parcela si este inscrisa in C.F. nr.144979/Tg. Mures, nr. Cad. 144979, Proprietar: S.C. ROYAL DRU AGRO SRL, Suprafata teren conform CF=2500,00 mp.

Din punct de vedere urbanistic terenurile se afla in intravilanul Municipiului Targu-Mures. UTR-LV 2- subzona locuinţelor individuale, cu regim de înălţime P, P+M, situate pe versanţi slab construiţi, în condiţii de densitate foarte redusă şi în condiţii de stabilizare şi echipare tehnică a întregului versant si partial in UTR -AA2– subzona terenurilor arabile, vii, păşuni şi livezi situate în intravilan.

3.3.2.ANALIZA GEOTEHNICA

I.1. Date privind morfologia si topografia terenului

Perimetrul şi zona cercetată este localizată în Târgu Mureș, și se află în partea central-nordică al Hărţii Geologice a României, Foaia Târgu Mureș scara 1:200.000, cu simbol L-35-XIII, aparţinând Bazinului hidrografic al râului Mureș.

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul cercetat face parte din podul terasei a III-a a râului Mureş, împreună cu suprafeţele plane şi înclinate din străzile paralele.

I.2. Date privind geologia şi hidrogeologia zonei

Din punct de vedere geologic zona şi amplasamentul studiat aparţine depozitelor constituite din strate Neogen-Pliocen-Pannoniene (pn), de origine deluvionară formată şi depusă de acţiunea apelor curgătoare şi superficiale formate din argile, argile marnoase, prafuri, nisipuri, respectiv Quaternar Holocen-superioare (qh2), alcătuite din pietrişuri şi nisipuri.

Din punct de vedere geotehnic, aceste strate nisipoase, prăfoase, argiloase, interceptate sunt strate coezive cu plasticităţi diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos.

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este râulMureş.

I.3. Apa subterană

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

I.4. Clima

Clima amplasamentului cercetat este de tip continental moderat.

Temperatura medie anuală este de 7,80C, cu temperatura medie a lunii iulie fiind 22,00C, iar a lunii ianuarie de -4,20C.

Precipitaţiile medii anuale se caracterizează prin cantităţi 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 îngheţ Hî=-0,80m-0,90m (conform STAS 6054/77).

I.5. Zona seismică de calcul

Zonarea valorilor de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare, ag=0,15g, Tc=0,70s, IMR=225 ani, şi 20% probabilitate de depăşire în 50 de ani, (conform P100/2013).

I.6. Stabilitatea terenului

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

II. SINTEZA INFORMAŢIILOR OBŢINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI

În vederea investigării terenului, în cursul lunii aprilie 2024, pe suprafaţa determinată au fost executate măsurători şi observaţii geotehnice prin efectuarea lucrărilor de foraje geotehnice cu foreză “EIJKELKAMP 01.16”, până la adâncimea maximă de 6,00m.

Au fost recoltate probe de pământuri pentru analize fizico – mecanice ale rocilor nisipoase, prăfoase, argiloase.

S-au executat cartări locale privind morfologia, stratificaţia, geotehnia, hidrogeologia amplasamentului şi a zonei de construcţie.

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

Forajele F1 şi F2 au fost amplasate conform planului de situaţie scara 1:500, de comun acord cu beneficiarul lucrării.

Au fost traversate următoarele stratificaţii caracteristice:

F1 (cotă teren existent)

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

0,30m-0,80m=0,50m nisip prăfos, slab argilos, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, îndesare medie

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

0,80m-2,60m=1,80m argilă prăfoasă, nisipoasă, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, afânat
2,60m-6,00m=3,40m argilă prăfoasă, nisipoasă, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, practic saturat, îndesare medie

Foraj F1 proba P1:

- adâncimea 0,50m-0,80m: nisip prăfos, slab argilos, galben-cafeniu:
- Ip=15,94% plasticitate mijlocie;
- Ic= 0,85 plastic vârtos;
- S(r)=0,93 practic saturat;
- porozitate n=38,69%;
- e=0,61 îndesare medie;
- rezistenţă la forfecare o=20o ;
- coeziunea c=20 kPa;
- greutate volumică uscată Yd=1,850 g/cm3;
- modulul de deformaţie liniară ES=22000 kPa;
- Pconv=280 kPa;

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

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

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

Nr. crt	Gradul de sensibilitate la îngheţ a pământurilor	Denumirea pământurilor conform STAS 1243-88	Tipul pământului	Granulozitate/diametrul particulelor mm
3	foarte sensibile	praf argilos, nisipos	P4	sub 0,1

Foraj F1 proba P2:

- adâncimea 0,80m-2,60m: argilă prăfoasă, nisipoasă, galben-cafeniu:
- Ip=18,38% plasticitate mijlocie;
- Ic=0,79 plastic vârtos;
- S(r)=0,95 practic saturat;
- porozitate n=46,97%;
- e=0,85 afânat;
- rezistenţă la forfecare o=18o ;
- coeziunea c=14 kPa;
- greutate volumică uscată Yd=1,810 g/cm3;
- modulul de deformaţie liniară ES=14000 kPa;
- Pconv=250 kPa;

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

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

Categoria pământului	Tipul de pământ	Tipul climateric	Regim hidrologic	Ep, Mpa
coezive	P5	II	1, 2a	80-70

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

Nr. crt	Gradul de sensibilitate la îngheț a pământurilor	Denumirea pământurilor conform STAS 1243-88	Tipul pământului	Granulozitate/diametrul particulelor mm
3	foarte sensibile	praf argilos, nisipoasă	P5	sub 0,1

Foraj F1 proba P3:

- adâncimea 2,60m-4,00m: argilă prăfoasă, nisipoasă, galben-cafeniu:
- Ip=21,65% plasticitate mare;
- Ic=0,92 plastic vârtos;
- S(r)=0,98 practic saturat;
- porozitate n=39,21%;
- e=0,64 îndesare medie;
- rezistență la forfecare □o=15o ;
- coeziunea c=31 kPa;
- greutate volumică uscată Yd=1,890 g/cm3;
- modulul de deformație liniară ES=22000 kPa;
- Pconv=300 kPa;

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

Categoria pământului	Tipul de pământ	Tipul climateric	Regim hidrologic	Ep, Mpa
coezive	P5	II	1, 2a	80-70

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

Nr. crt	Gradul de sensibilitate la îngheț a pământurilor	Denumirea pământurilor conform STAS 1243-88	Tipul pământului	Granulozitate/diametrul particulelor mm
3	foarte sensibile	praf argilos, nisipoasă	P5	sub 0,1

F2 (cotă teren existent)

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

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

0,30m-1,40m=1,10m nisip prăfos, slab argilos, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, îndesare medie
1,40m-2,30m=0,90m argilă prăfoasă, nisipoasă, galben-cafeniu, tare, cu plasticitate mijlocie, umed, îndesare medie
2,30m-6,00m=3,70m argilă prăfoasă, nisipoasă, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, practic saturat, îndesare medie

Foraj F2 proba P1:

- adâncimea 1,40m-2,30m: argilă prăfoasă, nisipoasă, galben-cafeniu:
- Ip=16,89% plasticitate mijlocie;
- Ic= 1,04 tare;
- S(r)=0,63 umed;
- porozitate n=43,72%;
- e=0,75 îndesare medie;
- rezistență la forfecare o=19o ;
- coeziunea c=16 kPa;
- greutate volumică uscată Yd=1,630 g/cm3;
- modulul de deformație liniară ES=17000 kPa;
- Pconv=250 kPa;

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

Categoria pământului	Tipul de pământ	Tipul climateric	Regim hidrologic	Ep, Mpa
coezive	P5	II	1, 2a	80-70

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

Nr. crt	Gradul de sensibilitate la îngheț a pământurilor	Denumirea pământurilor conform STAS 1243-88	Tipul pământului	Granulozitate/diametrul particulelor mm
3	foarte sensibile	praf argilos, nisipoasă	P5	sub 0,1

III. ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIILE GEOTEHNICE

Încadrarea în categoriile geotehnice se face conform NP074/2022: „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”.

Condiții de teren	Apa subterană	Categoria de importantă	Zona seismică	Vecinătăți	Total
Terenuri bune/medii	Fără epuizmente	Normală	ag=0,15	Fără riscuri	
2/3 pct.	1 pct.	3 pct.	2 pct.	1 pct.	9/10 pct.

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

Cu punctajul total de 9/10 puncte, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1/2, cu risc geotehnic redus/moderat.

IV. CONCLUZII ŞI PROPUNERI

În urma cercetărilor şi a rezultatelor de laborator geotehnic cât şi din urmărirea stratificaţiei pământurilor nisipoase, prăfoase, argiloase, interceptate din foraje, concluzionăm următoarele:
- nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajele efectuate până la adâncimea de -6,00m, dar poate varia în funcţie de debitul apelor meteorice;
- în cazul în care apa apare în săpăturile executate pentru fundaţii, se vor prevedea instalaţii de evacuare a apei din săpătură;
- terenul cercetat este o suprafaţă uşor în pantă, terasată, însă fără urme de alunecări, crăpături de soluri, afueri şi este favorabil pentru amplasarea construcţiilor, prin metoda fundărilor directe;
- pentru evacuarea apelor meteorice se recomandă drenaj în jurul casei noi proiectate, respectiv hidroizolarea fundaţiilor;
- scurgerea apelor de la suprafaţă va fi asigurată prin sistematizarea suprafeţei terenului cu pante 1-5% spre exteriorul construcţiilor;
- în jurul elevaţei se recomandă trotuar de beton de minim 1,00m lăţime ş i pantă de 1-5% spre exterior;
- în perioada execuţiei se vor lua măsuri de asigurare a stabilităţii terenului din jur, a construcţiilor sau amenajărilor existente în apropiere;
- vor fi respectate cu strictețe normele de protecţia muncii pe timpul fazei de execuţie;
- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, recomandăm luarea măsurilor constructive de siguranţă;
- în timpul executării săpăturilor în rocile nisipoase, prăfoase, argiloase, dacă adăncimea excavaţiei depăşeşte adâncimea de 2,00m se
recomandă sprijinirea săpăturii sau crearea unei pante de taluz natural de 1:1,0;1:1,5, având în vedere şi indicii mecanici daţi la adâncimea respectivă (0 şi c);
- valorile presiunii convenţionale sunt date pentru fundaţii cu lăţimi de B=1,00m şi adâncimi de fundare Df=2,00m faţă de nivelul terenului sistematizat;
- pentru lăţimi de fundare > de 2,00m şi adâncimi de fundare > de 2,00m
Pconv se va recalcula cu relaţia:
Pconv=Pconv+Cb+Cd în kPa
Pconv=iniţial dat pe categorii de complexe
Cb=corecţia în lăţime
Cd=corecţia în adâncime
Conform indicativului de norme de deviz pentru lucrări de terasamente TS- 1982, terenul întâlnit se încadrează astfel:

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

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu
de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona face parte din arealul modificat, partial edificat partial agricol din intravilanul Municipiului Targu-Mures. Zona studiata are tangenta cu cadrul natural prin Padurea Mare , aflată la est , și respectiv nord de locație.

Se propune pastrarea caracterului semi-agricol al zonei, cu loturi mari, procente mici de ocupare a terenului, plantari suplimentare ale locurilor ramase “Verzi ”in incinte, regim mic de inaltime pentru a nu se ingreuna versantul.

Clădirile vor fi amplasate in asa fel incât să profite la maxim de insorire și de priveliștea oferită de versantul opus.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

Administratia locală va avea sarcina sa modernizeze strazile acestei zone, deoarece interesul este crescut, fiind una din putinele zone neconstruite rămase în intravilan.

Datorita profilelor înguste, se poate propune un sistem de sensuri unice, care ar fi satisficator pentru o circulatie riverana.

Str. Posada prezinta cel mai ridicat interes pentru construire din întreaga zonă, iar modernizarea ei este justificată.

Lătimea străzii se incadreaza intre 3,99 si 5,97 m in zona studiată. Largirea strazii la un profil de 10 metri este posibilă prin interventii asupra domeniului privat.

Se propune lărgirea strazii la un profil de 10,00 m compus din: trotuare marginale de cate 1,50, metru lătime, șant deschis, verde de colectare a apelor pluvilare de 1,00 m latime pe latura sudică a părții carosabile, spațiu carosabil, 2 benzi de circulație de câte 3,00 m lătime in total 6,00 latime-suprafata asfaltata.

Pentru realizarea strazii la profilul propus beneficiarii lucrarii sunt dispusi sa doneze in favoarea domeniului public al mun. Targu Mures o fasie de teren, având suprafața totală de 337,34 mp pentru cmompletarea străzii Posada.

3.6 ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentatia propune schimbarea unitatii teritoriale de referinta din LV2 – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare a intregului versant in subzona LV1 - Subzona locuinţelor individuale, cu regim de înălţime P, P+1, situate pe versanţi slab construiţi, în condiţii de densitate redusă.

cu o singura derogare față de reglementările acesteia, creând o nouă subzonă: LV1z cu diferențe în privința gabaritului maxim al clădirilor:

Se propune eliminarea cerinței de încadrare a clădirii într-un dreptunghi de 15x15 m.

ZONIFICARE:

Se propun crearea unei subzone noi, LV1z – cu majoritatea reglementărilor identice cu cele din subzona LV1 – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa cu derogarea solicitată în privința dimensiunii maxime în plan a clădirii – pe baza studiului de stabilitate a versantului.

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

Reglementarea strazii Posada:

Se propune continuarea reglementarilor aprobate pentru strada Posada, prin documentatii de urbansim aprobate anterior prezentei documentatii. Se propune o ampriza totala de 10,00 m compus din: Tortuar marginal 1,50 m, Sant colector verde 1,00 m, suprafața carosabilă asfaltată 6,00 m, șant, trotuar marginal 1,50 m.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Constructii	1 343,26	2,88	1 343,26	2,88
2.	Zona de locuire	8 175,26	17,53	10 337,92	22,16
3.	Zona agricola	23 949,70	51,32	21 449,24	45,97
4.	Circulatii publice	3 423,21	7,33	3 760,55	8,05
5.	Livada	8 652,01	18,54	8 652,01	18,54
6.	Pădure	1 122,72	2,40	1 122,72	2,40
	Total	**46 666,16**	**100,00**	**46 666,16**	**100,00**

BILANT TERITORIAL PARCELAR BENEFICIARI

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Curti constructii	2500,00	100,00	2162,66	86,51
2.	Circulatii publice	0,00	0,00	337,34	13,49
	TOTAL	**2500,00**	**100,00**	**2500,00**	**100,00**

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona restrînsă duce lipsă de reţele de utilităţi care pot asigura echiparea locuinței propuse (locuinte).

Strada Posada are rețele energie electrică și apă potabilă, mai spre sud-est, de unde este posibilă, prin grija investitorului, realizarea extinderii de rețele.

Energia electrica: pe strada Posada, zona estică există reţele de energie electrică de tensiune joasa, aeriană de 0,4 kV.

Apa potabila: strada Posada are retea de apa potabila în zona studiată printr-o conducta PE Ø110. Se propune branșarea locuinței propuse la rețeaua stradală.

Canalizarea menajera Pe strada Posada, există orțea de canalizare menajeră sub administrarea S.C. Aquaserv S.A. se propune branșarea locuinței propuse la rețeaua existentă

Gazele naturale Nu exista retele de distributie a gazelor metanice, si nici nu se solicita prin tema de proiectare realizare unui astfel de bransament.

Canalizare pluviala – Strada Posada nu dispune de retea de canalizare pluviala. Se propune realizarea unor santuri colectoare de apa pluviala, nemineralizate pentru asigurarea unui grad cat mai

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

inalt de bioretentie. Se va urmări limitarea la strictul necesar a suprafețelor exterioare pavate cu îmbrăcăminți impermeabile, asigurarea posibilității de colectare, stocare, infiltrare în sol și evaporare naturală a apelor pluviale aferente parcelei.

3.9. PROTECTIA MEDIULUI

Propunerea de construire nu afectează mediul natural. Zona reglementată este şi în prezent o zona folosită pentru productie agricola si livadă.

Se propune gestionarea controlata a tuturor surselor de deseuri: deseuri menajere si apele menajere uzate.

Deseurile menajere si cele provenite din constructii vor fi colectate prin contracte individuale sau colective de gestionare a deseurilor prin firme specializate din domeniu. Nu se propun functiuni productive de depozitare sau comerciale si nu se propun activitati ce pot genera poluari ale solului, aerului, poluare fonica sau vizuala.

Apele menajere din locuinta propusa vor fi colectate intr-o fosa septica vidanjabila.

Apele meteorologice se vor deversa obligatoriu pe proprietatea beneficiarilor, fara afectarea domeniului public.

Functiunea propusa – locuire nu va genera un trafic semnificativ pentru zonă și in general pentru localitate.

Particulele provenite din emisii de noxe sunt filtrate prin plantatiile fructifere din gradinile private.

Se propune amenajarea unei suprafete de minim 40% din proprietatea privata cu spatii verzi / gradina de incintă și amenajări de incinta permeabile pentru protectia nivelului panzei freatice..

Cladirea propusa va fi bransata la reteaua electrica si de apa potabila locala.

Consumul de energie electrica se va situa intre parametrii normali pentru activitatea preconizata.

Din punct de vedere energetic, se doreste edificarea unei cladiri care sa atinga eficienta energetica minima de caterogria B, sau B+, conform cerintelor din normele europene si normelor nZeb.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin reglementarile propuse se propun circulatii juridice de terenuri

Se propune cedarea unei suprafete de 337,34 mp din terenul beneficiarilor in favoarea domeniului public al Mun. Târgu-Mureș.

BILANT TERITORIAL PARCELAR BENEFICIARI					
Nr. art.	Situatia Juridica	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniul privat	2500,00	100,00 %	2 162,66	86,51%
2.	Domeniul public al statului - Mun. Târgu Mureș	0,00	0,00 %	337,34	13,49 %
3.	Domeniul privat al statului	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total		**2500,00**	**100,00%**	**2500,00**	**100,00 %**

B.I.A. ISZLAI TAMAS
str.Petki David, nr.36, com. Sangeorgiu
de Mures, jud. Mures
tel.0744- 24 38 34
iszlaitom@gmail.com

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se propune crearea unei noi subzone , LV1z , cu majoritatea reglementărilor asimilate din subzona LV1– Subzona locuinţelor individuale, cu regim de înălţime P, P+1, situate pe versanţi slab construiţi, în condiţii de densitate redusă, conform PUG Tg.Mureș 2022, cu următoarea derogare solicitată:

- Se propune eliminarea cerinței de încadrare a clădirii într-un dreptunghi de 15x15 m.

Se propune realizarea unei singure locuinte unifamiliale in regim izolat cu regim mic de inaltime D+P+1E.

Investitia propusa mentine atractivitatea zonei iar reglementările impuse pot devenii un standard pentru dezvoltarea străzii.

Intocmit:
arh. Iszlai Tamas