

**PUD - CONSTRUIRE MAGAZIN, ACCESE AUTO SI  
PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE,  
SYSTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI  
PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS,  
IMPREJMUIRE PERIMETRALA**

Amplasament:	<b>Loc. Sâncraiu de Mureş str. Principală nr.201, jud. Mureş</b>
Beneficiar:	<b>BENȚA REMUS-AUREL</b>
Faza:	<b>P.U.D.</b>
Proiectant general:	<b>S.C. TURCINSCHI ARCH STUDIO S.R.L.</b>
Proiectant specialitate:	<b>S.C. VIA MODUL S.R.L</b>

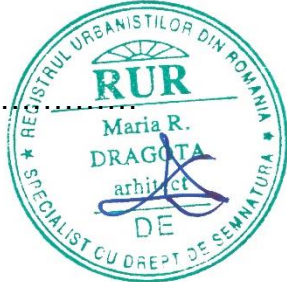

## FOAIA DE GARDĂ

**Denumirea lucrării** : PUD - CONSTRUIRE MAGAZIN, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA

**Faza de proiectare** : P.U.D.

**Beneficiar** : BENȚA REMUS-AUREL

**Proiectant** : SC TURCINSCHI ARCH STUDIO SRL  
**RO38529620**  
**NR.INREGISTRARE : J26/2044/2017**  
SC VIA MODUL SRL  
**CUI 14357551**  
**NR.INREGISTRARE :**

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Dragota Maria	
Proiectat	arh.Turcinski Dmitri	

# BORDEROU

## A. PIESE SCRISE

Pagina de titlu (1 pagină)

Foaie de gardă (1 pagină)

Borderou (1 pagină)

Certificatul de urbanism – nr. 152 din 12.06.2024 (4 pagini)

Extras CF (3 pagini)

Plan cu viza OCPI (2 pagina)

Studiu geo (17 pagini)

Avize conform C.U.

- Aviz Aquaserv nr.1003 din 08.10.2024
- Aviz Servicii Comunale Locale S.A. nr. 227 din 25.10.2024
- Aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 7030240908121 din 23.09.2024
- Aviz de principiu Delgaz grid nr. 214789713 din 26.09.2024
- Aviz DIGI Romania nr. 574 din 25.09.2024
- Aviz securitatea la incendiu nr.
- Aviz DSP Mureş nr.
- Aviz Directia Drumuri Judetene – CJ Mures nr. 147 din 23.10.2024
- Aviz Politia rutiera nr.
- Aviz AACR nr.
- Aviz DSVSA Mures nr. RD3814 din 30.09.2024
- Aviz APM Mures nr.
- Acord Banca Transilvania S.A. conform C.U. (2 pagini)
- Dovada amplasarii pe teren a panourilor privind consultare populatiei
- Dovada achitării taxei RUR (1 pagină)

Dovada capacității profesionale (2 pagini)

Glosar de termeni (15 pagini)

## **CUPRINS MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

### **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

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

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

- 3.1 Accesibilitatea la căile de comunicații
- 3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- 3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5 Destinația clădirii
- 3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor
- 3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- 3.8 Accidente de teren
- 3.9 Adâncimea apei subterane
- 3.10 Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.11 Analiza fondului construi existent
- 3.12 Echipare edilitară existentă

### **4. REGLEMENTĂRI**

- 4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată
- 4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute
- 4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- 4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.8 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei, Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.9 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării precum și pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.10 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)
- 4.11 Coeficientul de utilizare a terenurilor
- 4.12 Asigurarea utilităților
- 4.13 Zone cu interdicție de construire

#### 4.14 Bilanț teritorial

### 5. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

#### PIESE DESENATE

ITL încadrare în localitate	scara 1 : 5000
IPE Incadrare în PUG existent	scara 1 : 5000
ETERRA Încadrare în eterra	
1 Situația existentă	scara 1 : 500
2 Reglementări urbanistice	scara 1 : 500
3 Reglementări edilitare	scara 1 : 500
4 Obiective de utilitate publică	scara 1 : 500
5 Posibilități de mobilare urbanistică	scara 1 : 500

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PUD - CONSTRUIRE MAGAZIN, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA
Amplasament:	Loc. Sâncraiu de Mureș str. Principală nr.201, jud. Mureș
Beneficiar:	Bența Remus-Aurel
Faza:	PUD
Proiectantul general:	SC TURCINSCHI ARCH STUDIO SRL
Proiectant de specialitate:	SC VIA MODUL SRL
Subproiectanti:	
Proiectant doc.topografica:	SC METRICA MUREȘ SRL
Proiectant studiu geologic:	SC TERRA DRILL SRL
Data elaborării:	Trim.II/2024

### 1.2. Obiectul lucrării-solicitari ale temei program

Obiectul proiectului de urbanism îl constituie amplasarea în zona centrala a localitatii Sâncraiu de Mureș a unei construcții, cu funcțiunea de magazin, amenajarea terenului aferent, montare reclame luminoase pe fatada cladirii, stâlpi cu panouri publicitare, imprejmuire. Scopul investiției este acela de a asigura deservirea zonei cu produse si servicii specifice în condiții de calitate sporite. Amplasamentul se află în intravilanul localității Sâncraiu de Mures -zona Instituției și servicii publice, accesibil din strada Principala a localitatii(DJ 152A).

Prin PUD se propune:

- modernizarea infrastructurii de acces pe parcela ce urmeaza a fi construita , echiparea tehnico-edilitare prin redimensionarea bransamentelor la utilitățile existente în zona amplasamentului;
- mobilarea amplasamentului cu o constructie magazin, amenajare teren, imprejmuire, montare elemente de publicitate pe fata si pe stalpi.
- amplasarea in spatiul incintei a parcajelor si altor amenajari necesare functionarii obiectivului

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul in suprafata totala de 4.025,00 mp este identificat cu CF 54949 /Sâncraiu de Mureș, este în proprietatea lui Bența Remus-Aurel și este situat in intravilanul localitatii Sâncraiu de Mureș.

### 2.1.Încadrare în documentatiile deja elaborate

Programul de dezvoltare a localitatii prevede mentinerea amplasamentului studiat in zona de intravilan avand functionalitatea zona de instituii și servicii publice UTR-ZC. Pentru aceasta zonă, ce face parte din intravilanul localitatii sunt prevazute urmatoarele reglementari cf. CU nr.152/12.06.2024:

3. REGIMUL TEHNIC : Teren în intravilan. UTR nr. 2 Sâncraiu de Mures. Cap. 1. Generalități. 1.1. Delimitare: Situată în partea de sud a zonei centrale, delimitată de str.Principală pe latura de nord de traseul unor străzi locale pe latura de vest și est. 1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei: Zonă centrală cu funcțiuni complexe, cuprinzând principalele dotări existente precum și subzone în care se pot amplasa alte dotări majore prin restructurare intensivă pe parcele cu densitate redusă. Zonă cu funcțiune de locuire, cu terenuri construite și construibile; Subzonă cu funcțiuni turistice și de petrecere a timpului liber; Pentru zona în cauza se recomandă întocmirea de documentatii de urbanism ,prin inițiativa autorității locale, în scopul investigării potențialului de completare și extindere a dotărilor precum și ale modului de organizare al spațiului public aferent zonei centrale cap. 2 Utilizare funcțională. 2.1. Utilizări funcționale permise: Subzone Isd- dotări și instituții publice, locuințe individuale și colective, extindere, modificare a funcțiunilor existente cu respectarea coerenței și specificității zonei centrale; 2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise. Utilizări permise cu condiții: subzone IsD- intervenții asupra fondului de locuințe existent în sensul de extindere , modificare și supraetajare, în scopul îmbunătățirii compoziției funcțiunilor specifice zonei centrale; Utilizări funcționale interzise: orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;2.3. Interdicții temporare: subzone de extindere a funcțiunilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea studiilor de urbanism necesare; 2.4. Interdicții permanente: subzona TE – zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare. Cap. 3 - Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor. 3.1. Amplasare: Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament stabilite prin documentatii de urbanism specifice; În lungul străzii Principale se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru arteră de tranzit (drum județean); În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înaltimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m; Fața de limita posterioara se va aplica o retragere egală cu jumătate din înaltimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m; Pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înaltimea la coama a celei mai înalte dintre ele. 3.2. Accese - Conform RGU, incintele cu funcțiuni și utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulat; 3.3. Echipare tehnico-edilitară - pentru toate construcțiile noi se aplică prevederile RGU; 3.4. Forma și dimensiunile terenului și

construcțiilor: Conform RGU - pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap.III B,punctul 1; În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000,0 mp cu front la strada de min.25,0 mp. Regim de înălțime recomandat minim P+M, max P+3 : diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel. Caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate cu materiale și arhitectură specifică. 3.5. Parcaje, spații verzi, împrejurimi: Pentru construcții noi se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), în interiorul parcelei; împrejurimile și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile. Spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fațada vor asigura norma minimă de zonă verde aferentă fiecărui potențial utilizator al programului ,conf.legislatiei în vigoare. Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din spațiul public. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp. Cap. 4 Reglementări: Se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente și aplicându-se legislația în vigoare. Pentru subzonele cu potențial de risc natural se vor întocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice în scopul stabilirii condițiilor de constructibilitate.

Indici urbanistici: POT max. Isd 70 %; CUT max. Isd - 1,5

În urma unei analize a posibilităților de amplasarea a spațiului de expunere, care include și perspectiva reconfigurării circulației în zona prin prevederile Pug-ului actualizat în privința lărgirii profilului stradal, a rezultat că, dată fiind poziția amplasamentului, relațiile sale în teritoriu, relațiile cu zonele de locuințe, este eficientă și oportună amplasarea clădirii în această zonă.

## 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

În elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

-Bazele topografice ale localității, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1 : 5000; 1 : 1000 ( -Baza topografică sc.1:1000/1:500 s-a obținut de la beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren. )

-Planul Urbanistic General al loc. Sâncraiu de Mureș, aflat în vigoare la data întocmirii studiului.

-Observații și date furnizate de administrația publică locală.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În cadrul zonei studiate terenul reglementat este situat în interiorul intravilanului localității Sâncraiu de Mureș, stabilit prin PUG existent în vigoare la data întocmirii studiului (evidențiat în planșa de încadrare anexată). Amplasamentul se află în partea de sud al zonei centrale, cu deschidere la principala arteră a localității – str. Principală, pe malul drept al râului Mureș, la o distanță de cca 900 m de acesta.

Regim juridic: Terenul este înscris în CF nr. 54949, are o suprafață de 4 025,00 mp, categoria de folosință – curți, construcții, și este în proprietatea beneficiarului – Bența Remus Aurel.

Imobilul nu se află înscris pe lista monumentelor istorice sau ale naturii și nici în zona de protecție a acestora.

Servituți care grevează imobilul: nu sunt.

- **Accesibilitatea la căile de comunicații**

Accesul pietonal și auto în incinta amplasamentului se realizează din str. Principală a localității Sâncraiu de Mureș (DJ152A), stradă ce delimitează terenul pe latura Nord-Vestică.

- **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Amplasamentul este situat într-o zonă închegată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este edificat cu o construcție – Clădire de birouri, destinație conform CF – construcții industriale și edilitare, având regim de înălțime Parter, și o Suprafață construită și desfășurată de 444 mp.

Vecinătățile sunt:

-nord - vest: strada Principală a localității(DJ 152A).

-nord - est: terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, edificate cu locuințe

-sud - vest: terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, libere de construcții.

-sud - est: alte zone teren neconstruit proprietate privată a persoanelor juridice sau fizice

- **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren liber**

Suprafață construită – 444,00 mp

Suprafață liberă amenajată cu spații verzi, circulații pietonale și auto – 3 581,00 mp

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Amplasamentul se află în partea de sud a zonei centrale, UTR2 , subzona ISD – zona cu funcțiuni complexe, dotări și locuire. Din punct de vedere urbanistic de-a lungul străzii sunt edificate clădiri cu aspect tradițional, retrase de la aliniament, cu regim înălțime mic: P – P+2, cu funcțiune de locuire și spre est instituții publice. Pe partea de vis-à-vis a străzii există un complex de clădiri administrative și birouri cu aspect modern. Arhitectura construcțiilor mai vechi se caracterizează prin volumetrie simplă, acoperișuri de tip șarpantă și materiale de construcție de specific local.

- **Destinația clădirii**

Clădirea existentă pe terenul studiat – birouri.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

Predominant în zonă: proprietate privată a persoanelor fizice și juridice



Parcela studiată este proprietate particulară a beneficiarului: Bența Remus Aurel conform CF nr. 54949 și are suprafața totală de 4 025,00 mp.

- **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Amplasamentul studiat se află în Sâncraiu de Mureș, pe terasa superioară a Mureșului. Terenul este cvasiplan pe minim jumătate din suprafața sa (porțiunea dinspre str. Principală). Spre sud, (aval construcției existente), panta terenului este cuprinsă între 7- 10%. Nu sunt probleme de stabilitate a terenului.

Investigațiile geotehnice de teren au cuprins 3 foraje geotehnice, realizate la adâncimea de de - 6 m. S-au interceptat strate de terasă, fine (praf nisipos) la partea superioară, continuate cu pământuri necoezive, pietriș cu nisip. Spre limita inferioară, sudică a terenului, pământurile coezive lipsesc, pietrișul apărând de la suprafață. Terenul cel mai bun de fundare, incompresibil și cu portanță bună, este stratul de pietriș cu nisip. Roca de fundament, marna, a fost interceptată în forajul F3 la adâncimea de -3,8 m.

Cotele de referință ale forajelor sunt cotele terenului la momentul forajelor și NU cota 0 a construcției.

Având în vedere că în treimea inferioară a amprentei viitoarei construcții terenul este înclinat, se va amenaja terenul pentru a fi adus la cota terenului cvasiplan dinspre nord. Astfel, spre sud va rezulta foarte probabil un taluz care e necesar a fi sprijinit. Încadrarea fundațiilor zidului de sprijin se va face în stratul de pietriș îndesat sau marnă. Se vor face verificări conform NP 124-2010 - capitol IV.2 – Stări limită. Pentru hală se recomandă fundații directe sau izolate încastrate în stratul de praf nisipos.  $P_{conv}=230$  kPa sau pietriș  $P_{conv}=350$  kPa. Adâncimea de fundare va fi de minim -1,10 m față de cota terenului amenajat, cu excepția zonei unde se va adăuga umplutură, unde se va depăși acest strat.

Structura de rezistență va fi dimensionată conform prevederilor normativului P100/2013. La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere spre exterior. Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodării apelor. Se va asigura drenarea terenului. Descărcarea terenului se face gravitațional spre aval.

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

Umpluturile de langa fundații se vor realiza în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adusă la un grad minim de compactare de 97- 98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătura se va depozita la minim 2,00 m de marginea săpăturii. Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normative C 169- 88, privind executarea lucrărilor de terasamente.

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

Pentru reducerea infiltrațiilor provenind din precipitații se recomandă:

- protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare extinse și având caracter impermeabil;
- asigurarea unei configurații topografice a drumurilor de acces care să permit drenarea rapidă a apelor de precipitații de pe amplasament;
- sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descărca în deșeu sigur;

La realizarea platformelor și căilor de acces va fi îndepărtat solul vegetal, se va aplica un strat de blocaj în bază, după care se vor așterne strate de balast/ pietriș, compactate

controlat.

- **Adâncimea apei subterane**

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -4,8 m în forajele F1 și F2, iar în F3 la -2,5 m. Menționăm că nivelul hidrostatic poate oscila în funcție de perioadele climatice.

- **Parametrii seismici caracteristici zonei**

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7 (scara MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică - Partea I", indicativ P 100-1/2013), include zona la  $a_g = 0,15g$  (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și  $T_c = 0,7$  sec (perioada de control / colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

- **Analiza fondului construit existent**

Construcția existentă pe teren a fost edificată în a doua jumătate a sec. XX, având o structură formată din pereți portanți din zidărie, soclu de beton și fundații de piatră. Nu au fost folosite elemente de confinare, stalpi sau grinzi de beton. Planseul de peste parter este din lemn, acoperișul șarpantă din lemn cu învelitoare de țiglă ceramică. Starea construcției este foarte degradată, cu fisuri considerabile la 45 de grade la colțurile clădirii, elementele din lemn vizibil afectate. La momentul actual clădirea nu este folosită din cauza stării avariate.

- **Echipping edilitară**

Pe teren există branșamente la gaz, apă, canalizare și energie electrică, de la care se alimentează construcția existentă. De asemenea pe teren există o rețea electrică pentru iluminat de incintă, fără a fi în gestiunea operatorului de energie electrică.

#### 4. PREGLEMENTĂRI

- **Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Zona este reglementată prin PUG Săncraiu de Mureș în UTR 2 - zonă centrală cu funcțiuni complexe, cuprinzând principalele dotări existente precum și subzone în care se pot amplasa alte dotări majore prin restructurare intensivă pe parcele cu densitate redusă.

Beneficiarul dorește să construiască un magazin tip supermarket cu toate dotările aferente necesare precum: panouri publicitare, reclama luminoasă, împrejmuire, circulații pietonale și auto, parcaje, sistematizare verticală, branșamente și dotări suplimentare pe terenul proprietate privată.

Deoarece reglementările urbanistice aprobate în zonă solicită aprobarea unei documentații urbanistice pentru construire, iar propunerea de ocupare a terenului se înscrie în regulament, se întocmește un Plan Urbanistic de Detaliu care studiază punctual lotul beneficiarului.

- **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Construcția propusă a se realiza pe lot va avea funcțiune de magazin și va cuprinde un spațiu de vânzări și anexe aferente după cum urmează:

- Sală vânzare
- Windfang
- Hol
- Birou

- Vestiar + GSB
- Vestiar + GSF
- Camera personal
- TEG
- Camera tehnică
- Depozit
- Spațiu pregătire
- Materiale curățenie
- Dulap frigorizic
- Dulap congelare

Sistemul constructiv al clădirii va fi format din fundații izolate din beton armat, cadre din stâlpi prefabricați din beton armat și grinzi peretensionate din beton armat, acoperiș tip terasă necirculabilă realizată pe grinzi pe grinzi și pane din beton armat prefabricate pretensionate, table trapezoidală autoportantă cu învelitoare din membrana PVC. Pereții exterior vor avea structură compusă din panouri sandwich cu miez PIR. Pereții interior din gipscarton cu grosime 10 și 15 cm.

Instalațiile interioare vor fi adaptate funcțiunii. se vor prevedea instalații de apă, canalizare, încălzire, electrice de iluminat, semnalizare și curenți slabi, de stingerea incendiilor.

Finisajele vor fi moderate, simple și funcționale, conforme cu standardele.

Pe teren se doresc a fi amplasate următoarele dotări suplimentare:

- Panou totem reclamă luminoasă, format din casetă luminoasă cu sigla magazinului montat pe confecție metalică ancorată în fundații de beton armat. Amplasarea acestuia se va face astfel încât să nu diminueze sau să perturbeze vizibilitatea circulației auto și pietonale.
- Două panouri publicitare cu o suprafață de afișaj de 1,85x5,00 m, montate pe o structură metalică ancorată în fundații de beton armat.
- Sistem depozitare DRS format din containere din structură metalică cu închideri din panouri sandwich.
- Post TRAFU amplasat în spatele lotului
- Platformă depozitare selective a deșeurilor amplasată în zona intrării de aprovizionare
- Generator electric amplasat zona Sud-Estică a lotului.

- **Capacitatea, suprafața desfășurată**

Magazinul va avea regim de înălțime P,  
Suprafața construită și desfășurată = 1267,25 mp

- **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Amplasamentul studiat se află în zona centrală a localității, fiind zonă amplasată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice a așezării Sâncraiu de Mureș. Terenul se află pe partea stângă a străzii Principale, are o formă regulată în partea din față și complexă în spate, caracterizată de un apendix pe colțul sud-estic.

Prin amenajarea lotului și prin construcția și dotările propuse s-a avut în vedere menținerea limitelor actuale de proprietate și amenajarea zonei studiate în așa fel încât să se încadreze în zonă atât funcțional, cât și ca aspect. Corpul propus nu va depăși aliniamentul construcțiilor din zonă, dictat de blocurile de locuințe colective din stânga lotului studiat.

- **Integrarea și amenajarea noilor construcții**

La amplasarea clădirii se vor respecta prevederile impuse de Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic General – Sâncraiu de Mureș. Construcția

cât și amenajările propuse vor fi realizate în așa fel încât acestea să asigure încadrarea în volumetria clădirilor existente în această parte a localității și a zonei din care va face parte.

În Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic General – Sângeorgiu de Mureș au fost prevăzuți indicii urbanistici caracteristici pentru această zonă, procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT). Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 70%, iar coeficientul de utilizare a terenului maxim 1,50.

- **Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Pe teren există o construcție cu funcțiune de birouri, în stare degradată care se va demola în baza unei documentații separate și a unei autorizații de demolare, folosind tehnicile specifice și respectând toate măsurile impuse de normativele și reglementările în vigoare.

- **Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Legătura rutieră, cât și accesul pe parcela studiată se asigură printr-un podeț existent, din str. Principală. În incintă se vor amenaja 50 de locuri de parcare pentru vizitatori și angajați plus 6 locuri pentru persoane cu handicap. Aleea carosabilă principală se va amenaja de-a lungul lotului cu o zonă de întoarcere tip "T" în capăt. De-a lungul laturii Nord-Estice este prevăzut un drum de acces pentru aprovizionare care va fi utilizat de frunzorii de produse într-un interval orar prestabilit.

În jurul construcției se vor amenaja trotuare pietonale pentru o liberă circulație.

- **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei, Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Terenul studiat nu prezintă o valoare semnificativă din punct de vedere al cadrului natural. În spatele lotului este o declivitate semnificativă, iar vegetația prezentă este de tip arbuști și vegetație joasă, copaci fructiferi.

Terenul se va terasa, iar lucrările de infrastructură se vor adapta reliefului.

- **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării precum și pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. În zona de intervenție, zonele verzi vor fi amenajate cu vegetație mică, medie și mare, atât cu scop decorativ cât și de umbră.

Apele pluviale de pe platformele pavate vor fi colectate prin rigole și dirijate către rețeaua de ape pluviale a localității.

Toate deșeurile se vor colecta selectiv în pubele standardizate și se vor prelua de operatorul de salubritate din zonă.

- **Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare a terenurilor)**

Aliniamentul propus respectă prevederile Regulamentului local de urbanism aferent acestei zone și este dictat de clădirile existente de locuințe colective.

Retragerile laterale sunt de minim 3,00 m, iar retragerea posterioară de minimi 5,00m.

Regimul de înălțime a construcției – P,

H maxim streașină - +5,40m,

H maxim - +7,40m

Imprejmuirea se va face pe limitele laterale și posterior a lotului și va consta din panouri din plasă bordurată montate pe stalpi din țevă metalică cu fundații izolate din beton. H maxim împrejmuire – 1,80 m.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

Propunerile Planului Urbanistic de Detaliu respectă aceste prescripții, indicii urbanistici prevăzuți din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Sâncraiu de Mureș avizat, și condițiile prevăzute prin Certificatului de Urbanism emis de Primăria comunei Sâncraiu de Mureș.

Pentru lotul situat în strada Principală nr. 201. în proprietatea lui Bența Remus Aurel, identificat cu Extras de Carte funciară numărul 59494 / Sâncraiu de Mureș, având vom obține următoarele date tehnice.

POT maxim permis 70,00%

POT realizat 31,50%

CUT maxim permis 1,50

CUT realizat 0,32

Aspectul exterior al clădirii va urmări să se integreze coerent în zonă, evitându-se folosirea culorilor stridente a tăblii lucioase.

- **Asigurarea utilităților**

Alimentarea cu apă: se va păstra racordarea existentă din strada Principală. Prin această racordare se va asigura cu respectarea normelor și normativelor aflate în vigoare, necesarul de debit maxim zilnic pentru funcțiunea propusă.

Canalizarea menajă : se va păstra racordul existent la rețeaua din str. Principală.

Canalizarea pluvială: apele meteorice pe acoperiș, precum și apele de pe platformele pavate și betonate se vor dirija către rețeaua de canalizarea pluvială a localității.

Alimentarea cu Energie electrică: Pentru asigurarea necesarului pentru magazin se va monta un post Trafo.

Alimentarea cu gaze naturale: se va realiza prin branșamentul existent la rețeaua de gaz metan de joasă presiune existentă în strada Principală.

- **Zone cu interdicție de construire**

Conform PUG în proces de actualizare, se propune lărgirea străzii Principale la o lățime totală de 20,00 m. Astfel, se constituie o zona de interdicție de construire pe o fâșie de 65 cm lățime de-a lungul limitei de proprietate la stradă a terenului.

• **Bilanț teritorial**

Nr.crt	DESTINATII TEREN	EXISTENT		PROPOS	
		Suprafata mp	%	Suprafata mp	%
1	<b>Zona institutii si dotări, din care:</b> - Construcții (birouri) - Circulații - Spații verzi	<b>4 025,00</b> 444,00 266,50 3 314,50	<b>100,00</b> 11,00 6,65 82,35	-	-
2	<b>Zona institutii si dotări, din care:</b> - Construcții (magazin) - Alte dotări (generator, DRS, Platforma gunoi, post trafo) - Circulații auto, parcări - Circulații pietonale - Spații verzi	-	-	<b>4 025,00</b> 1 267,25 92,50 1 740,50 272,25 652,50	<b>100,00</b> 31,50 2,30 43,25 6,75 16,20
3	<b>ZONA STUDIATĂ</b>	<b>4 025,00</b>	<b>100,00</b>	<b>4 025,00</b>	<b>100,00</b>

**5. CONCLUZII**

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilarea unei parcele studiate cu funcțiuni de servicii de comerț, respective - magazin, prin încercarea de a se subordona parcelarului preexistent rezultat al circulației libere a terenurilor, dar cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității.

Sunt respectate condițiile de compatibilitate în ceea ce privește funcționalitatea propusă: traseul străzii existente este corespunzător pentru deservirea parcelarului.

Prin propunerile avansate în planul urbanistic de detaliu se îmbunătățește regimul de construire a zonei și se completează funcțiunile urbane existente cu o dotare de comerț care completează favorabil funcțiunile complementare la nivel urban. Cladirea se înscrie în contextul urbanistic existent, folosește materiale de construcție durabile respectând reglementările privind calitatea a în construcții.

Amenajările exterioare și existența utilităților tehnico-edilitare ca energie electrică, gaze naturale, apă rece, canalizare vor asigura un nivel calitativ ridicat al funcțiunii.

Înainte de realizarea construcțiilor propuse, sau împreună cu acestea, se vor executa amenajările exterioare, sistematizarea verticală, lucrările tehnico-edilitare.

Documentația tehnică pentru această investiție, va fi autorizată de primăria comunei Sâncraiu de Mureș și avizat de forurile competente.

Consiliul local, primăria comunei trebuie să fie coordonatorii investițiilor în această zonă în concordanță cu prevederile legale existente.

Intocmit  
Arh. Turcinschi Dmitri



Șef proiect  
Arh. Urb. Dragotă Maria