

S.C. „**ARA ARCHITECTS**” S.R.L.  
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.6/2015  
**PUZ** – Reconversie  
functională din UTR L în  
UTR CM2

## FOAIA DE GARDĂ

**Denumirea lucrării** : **PUZ** – Reconversie functională din UTR L  
(echipamente edilitare CT) în UTR CM2 (zona  
mixta pentru dotari pentru construire camin  
studentesc și funcțiuni complementare  
compatibile) str. Aleea Covasna **Tg.-Mures**

**Faza de proiectare** : P.U.Z.  
**Proiectant** : S.C. „**ARA ARCHITECTS**” S.R.L.  
**RO 6564459**  
**NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994**

---

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana	.....

Data : trim. II 2015

## **MEMORIU GENERAL**

**(intocmit cf.Ordinului Nr.176/N/16.08.2000 al MLPAT :**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării:**PUZ – Reconversie** functională din UTR L (echipamente edilitare CT) în UTR CM2 (zona mixta pentru dotari pentru construire camin studentesc si functiuni complementare compatibile) str. Aleea Covasna nr. 1, Tg.-Mures  
Beneficiar: STOICA MARIA DANIELA  
Proiectant urbanism: S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.  
Data elaborării :Trim.II. 2015

#### **1.2. Obiectul lucrării**

În urma stabilirii temei–program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor , în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Terenul cu suprafața de 593,0 mp, (495,0 mp centrala termica si curte + un post de transformare cu suprafața de 98,0 mp, conform extraselor CF nr. 125359/Tg.-Mures, CF nr. 125375/Tg.-Mures) este situat în intravilanul municipiului Tg.-Mures, cartierul Tudor Vladimirescu, str. Aleea Covasna, nr. 1, cu folosinta actuala curti constructii si apartine lui Stoica Maria Daniela si Stoica Marian. Destinatia actuala a constructiilor este de constructii industriale si edilitare.

Conform Planului Urbanistic General în vigoare, acest teren face parte din intravilanul municipiului Tg.-Mures zona “B” UTR- L zona locuintelor colective medii (P+3,4) si mari P+3,5 - P+8,10).

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune reconversia functională din UTR-L (echipamente edilitare, CT cartier) în UTR- CM2 zona mixta pentru dotari pentru construire camin studentesc si functiuni complementare compatibile.

Parcela studiata este delimitata de terenuri proprietate a domeniului public.

Prin P.U.Z. se propun următoarele:

Reconversie functională din UTR L (echipamente edilitare CT) în UTR CM2 (zona mixta pentru dotari pentru construire camin

studentesc si functiuni complementare compatibile)

Reamenajare si schimbare de destinatie din centrala termica si post trafo in camin studentesc .

### 1.3. Surse de documentare

In elaborarea PUZ-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:- Proiecte si studii elaborate anterior ca: PUG Tg.-Mures in vigoare, bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mures, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1 : 5000; 1 : 500.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș in cartierul Tudor Vladimirescu, zonă încheagată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este construit cu o centrala termica de cartier si un post de transformare. Constructiile sunt proprietate privata.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren dens construit (blocuri de locuit, garaje, parcaje, aleii carosabile si pietonale, etc.).

### 2.2. Incadrare in localitate

Zona studiata se află în intravilanul localității Tg.Mures – județul Mureș.

In raport cu restul localitatii terenul ce urmeaza a fi construit, este situat in cartierul de locuit Tudor Vladimirescu.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str. Alea Covasna.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deserveșc zona rezidențială cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii ale cartierului Tudor Vladimirescu.

Terenul studiat este delimitat spre nord-est de strada Alea Covasna, iar pe cealalta laturi de parcele proprietate domeniul public.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se afla pe un teren cu suprafata cu panta redusa, nepericuloasa din punct de vedere al stabilitatii terenului.

Stratul de baza este argila marnoasa compacta, dispusa intr-un strat cu sute de metrii grosime. Argila marnoasa este practic impermeabila, nivelul hidrostatic se afla la adancime variabila fiind in functie de cantitatea de precipitatii atmosferice infiltrate in teren intr-un anumit interval de timp si de conditiile de drenare ale apei.

In zona de studiu nivelul hidrostatic se afla din punct de vedere geotehnic la adancime mare fata de nivelul terenului.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, arată o structură a straturilor configurată astfel:

F1

La suprafata terenului sunt umpluturi de pamant si sol vegetal negru in grosime de 1,80 m. In continuare, pana la talpa forajului (-4,50 m), se gaseste argila prafoasa, plastic consistenta, cafenie – cenusie.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona constructibilă fără măsuri speciale, se considera ca terenul de fundare pe care se sprijina fundatiile existente s-a consolidat in timp si ofera conditii de fundare favorabile.

Zona studiata, momentan din punct de vedere geotehnic este in faza de risc redus.

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General portiuni cu riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii).

## 2.4. Circulația

Cladirea supusa reconversiei va avea accesul asigurat din strada Aleea Covasna, ce face parte din trama stradala a municipiului Tg.-Mures.

Circulatia carosabila in zona este de intensitate redusa, strazile cu trafic major din zona sunt bulevardul Pandurilor si strada Predeal.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din teren (constructii) aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestuia (traseul străzii existente). Vecinatatile zonei studiate sunt constituite de functiuni diverse stabilite prin PUG existent, aprobat si acestea sunt functiuni de locuinte colective si dotari ale acestora.

Pentru zona în cauză constituirea în viitor a profilului functional reconfigurat precum și a rețelelor de echipare tehnico-edilitară (după obținerea avizelor) va necesita studii preliminare pentru asigurarea compatibilitatilor si a rezervelor de

capacitati pentru echipamente.

## 2.6. Echiparea edilitară

Constructia beneficiaza de racorduri la retelele de apa, canalizare, gaz, telefonie si electricitate existente in zona de amplasare a incintei ce face obiectul reconversiei.

### **Principalele disfunctionalitati**

Nu exista disfunctionalitati majore;o atentie deosebita va fi acordata modului de reabilitare a structurii existente precum si a compatibilitatii diferitelor zone reconformate in scopul asigurarii functionarii optime.

## 2.7. Probleme de mediu

Zona de amplasare ce urmeaza sa fie supusa reconversiei functionale este situata in cartierul Tudor Vladimirescu, zona locuintelor colective medii si mari.

Zona este amenajata cu cai de acces carosabile si pietonale, parcaje , garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport, etc.

Prin propunerea de reconversie, amenajarile existente nu vor fi afectate.

## 2.8. Optiuni ale populatiei

Optiunile populatiei,precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei coincid cu tema de proiectare tratata prin prezentul plan urbanistic. Acestea vor fi evidentiate cu ocazia procedurii de dezbatere publica derulata impreuna cu Primaria municipiului Tg.-Mures.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic General, din intravilanul municipiului Tg.-Mureș, cartier Tudor Vladimirescu.

Prin PUG pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de zona de locuit (UTR L1) zona locuintelor colective medii si mari.

Prin lucrarea prezenta se propune transformarea in UTR CM2, zona mixta pentru dotari si functiuni complementare zonelor de locuit compatibile cu acestea.

## 3.2. Prevederi ale PUG

Din punct de vedere urbanistic terenul studiat este in proprietate privata si se situeaza in intravilanul localitatii .

Din regulamentul aferent PUZ vor rezulta conditiile generale de reconversie a terenului, pentru noua functiune integrata zonei studiate.

Prin PUG pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de zona de locuit

(UTR L1) zona locuintelor colective medii si mari.

Prin lucrarea prezenta se propune transformarea in UTR CM2, zona mixta pentru dotari si functiuni complementare zonelor de locuit compatibile cu acestea.

Datorită posibilităților de echipare și creșterii valorii terenului prin prezenta documentație se propune completarea funcțiunii rezidențiale cu funcțiuni conexe compatibile situate la o distanță convenabilă în raport cu zona de locuit pentru a coexista fără disfuncționalități.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cladirea reconformată cu imagine care să reflecte noua funcțiune va îmbunătăți în mod pozitiv aspectul zonei .

Propunerea de reconversie se înscrie în cote necesare pentru realizarea unui astfel de obiectiv, prin distanțe, în raport cu vecinătățile , plantării și accese propuse se realizează independentă funcțională a programului (camin studentesc), fără disfuncții pentru sau în raport cu vecinătățile și cu o imagine arhitecturală armonioasă în raport cu acestea și cu cadrul natural existent.

### **3.4. Modernizarea circulației**

În zona circulația carosabilă și pietonală este rezolvată; pentru reconversia propusă aceasta se păstrează neschimbată. S-a ales varianta menținerii unui singur acces în incintă pentru utilizatori și funcțiunea nouă propusă trebuind să asigure numărul necesar de parcaje conform RGU, în funcție de capacitate; aceste parcaje vor fi rezolvate parțial pe domeniul privat, parțial în colaborare cu domeniul public.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate medie, prin str. Aleea Covasna se asigură legătura cu celelalte artere de circulație ale cartierului și municipiului, iar cele mai apropiate artere de importanță majoră sunt Bulevardul Pandurilor și strada Predeal.

### 3.5. Zonificarea functionala-reglementari , bilant teritorial,indici urbanistici

Parcela studiata se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU, terenul fiind valoros și studiul geologic evidențiind că este o zonă suficient de stabilă din punct de vedere geomorfologic. Din punct de vedere al ocupării și folosirii terenului cu un POT max. 92,75 % (se mentine POT existent) și un CUT max. de 2,0, cladirea se înscrie optim în raport cu specificul programului propus și cu intenția de a conserva ambianța construita a zonei.

#### Bilantul teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Constructii mixte(dotari si functiuni complementare compatibile)	553,00	93,25	553,00	93,25
Circulatii semicarosabile si parcaje	0,00	0,00	0,00	0,00
Circulatii pietonale	0,00	0,00	0,00	0,00
Spatii verzi	0,00	0,00	0,00	0,00
Alte zone teren neconstruit	40,00	6,75	40,00	6,75
Tota suprafata studiata	593,00	100,00	593,00	100,00

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitatile ce deservesc zona propusa pentru reconversie vor fi mentinute, modernizate și adaptate noilor capacitati.

Sursa de alimentare cu apa o constituie sistemul centralizat de alimentare al orasului din care prin bransament și contorizare proprie se va alimenta noua zona functionala.

Canalizarea menajera va fi racordata la rețeaua de canalizare existenta în zona în functie de conditiile stabilite de operatorul acesteia. Bransamentul se va executa prin modernizarea rețelei până la caminele existente cu conservarea cotelor acestora și cu pantele prescrise de normativele în vigoare. Cladirea supusa reconversiei va beneficia de racord la rețelele electrice și de echipamente auxiliare stabilite de operatorii de rețea în functie de puterea instalata și absorbita prin programul functional al noilor obiective. Incinta va beneficia de iluminat public și arhitectural.

### 3.7. Protectia mediului

Terenul de amplasare este situat într-o zona fara riscuri naturale.

Clădirea supusa reconversiei este alimentata, din rețeaua oraseneasca de apa potabila.

Canalizarea apelor uzate menajere este realizata printr-un bransament la rețeaua localitatii.

Canalizarea pluviala este executata din tuburi si din rigole la terasele din jurul clădirii bransata local si în sistemul centralizat al municipiului Tg.- Mures. Terenul aferent cladirii supuse reconversiei este constituit din platforme canalizate racordate la un sistem de canalizare pluvial racordat la retelele din zona.

Deseurile rezultate din functionarea obiectivului se vor evacua fie prin sistemul de colectare propriu sau printr-o firma specializata de salubritate. Acestea se vor colecta si depozita diferentiat cf. normelor europene in vigoare.

Intre incinta si zonele adiacente exista spatii plantate cu rol de atenuare a impactului fata de vecinatati precum si cu rol peisager.

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

Prin reconversia propusa nu se creaza obiective de utilitate publica dar se propune cresterea gradului de functiuni complementare compatibile (dotari) in spatiile monofunctionale de locuinte colective asa cum planul urbanistic general in vigoare a prevazut pentru zonele din vecinatate adiacente b-dului Pandurilor.

## **4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Soluția propusă prevede posibilitatea reconversiei unei zone (centrala termica si post de transformare) dezafectate intr-o incinta functionala destinata construirii unui spatiu cu destinatia de camin studentesc. Sunt respectate conditiile de compatibilitate în ceea ce privește funcționalitatea propusă: traseul străzii existente este corespunzator pentru deservirea noii functiuni fara a fi necesara modernizarea caracteristicilor tehnice de profil longitudinal și transversal.

Premiza studiului o dă ideea că reconversia unor zone functionale abandonate in spatiul urban prin studii ce includ unitatea functionala de ansamblu a zonei să nu constituie un obstacol în dezvoltarea coerentă ulterioară a acesteia.

Propunerea urbanistica extinde prevederile PUG in vigoare si asupra zonei studiate in sensul adaptarii acestora la evolutia continua a functiunii urbane tinand cont ca exista terenuri viabilizate ce adapostesc functiuni abandonate si exista de asemenea premize favorabile dezvoltarii acestor tipuri de functiuni.

Prin propunerile avansate in planul urbanistic zonal se imbunatateste regimul de functionalitate al zonei si se completeaza functiunile urbane existente cu o dotare care la nivel urban elimina zonele de discontinuitate urbana rezultate in urma dezafectarii functiunii de echipare tehnico-edilitara.

Evoluția urbană a zonelor municipiului Tg.-Mures, reprezintă un proces continuu, acesta necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

Intocmit  
Arh. Raus Adriana