



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**EDIFICARE DEPOZIT ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU**

**loc. Tg.Mureș, str.Gh.Doja nr.258-260**  
**jud.Mureș**

**BENEFICIAR: SC LECOIMPEX SRL**

**AMPLASAMENT: localitatea TG.MUREȘ**

**DATA ELABORARII: 03.2011**

## LISTA DE SEMNATURI

**ȘEF PROIECT**

ARH. Dănuț-Ioan FIȘUȘ \_\_\_\_\_



**PROIECTANT URBANISM**

ARH. Dănuț-Ioan FIȘUȘ \_\_\_\_\_



**RIDICARE TOPO**

SC CAD MASTER SRL

- ing. Adrian GROSS \_\_\_\_\_

## BORDEROU ARHITECTURA

### I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

### A - MEMORIU GENERAL

### II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - PUG A - 1  
- OrtoFoto
3. PLAN - SITUAȚIA EXISTENTĂ A - 2
4. PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE A - 3
5. PLAN DE REGLEMENTĂRI EDILITARE A - 4
6. PLAN - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR A - 5

### III. AVIZE ȘI ACORDURI

1. Aviz prealabil de oportunitate nr.06 din 08.02.2011 - CTUAT Mureș
2. Certificat de urbanism nr. 405 din 25.03.2011 - Primăria Tg.Mureș
3. Extrase de carte funciară :
  - CF nr. 855/I Mureșeni,
  - Plan de situație cu viza OCPI Mureș
4. Aviz Ag.ptr.Protecția Mediului Mureș \*
5. Aviz Alimentare cu apă și Canalizare \*
6. Aviz gaze naturale \*
7. Aviz telefonizare \*
8. Aviz alimentare cu energie electrică \*
9. Aviz securitatea la incendiu \*
10. Aviz sănătatea populației \*
11. Studiu geotehnic
12. Aviz ADP - Primăria Tg.Mureș

Intocmit :  
Arh. Dănuț-Ioan FIȘUȘ

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: Plan Urbanistic de Detaliu  
Construire depozit și locuință de serviciu  
str.Gh.Doja nr.258-260, Tg - Mureș
- Proiectant: SC PROSERV PLUS SRL - Tîrgu Mureș  
str.Borzești nr.4
- Beneficiar: SC LECOIMPEX SRL - Tg.Mureș, str.Gh.Doja nr.260  
CUI 1206557
- Data elaborării : trimestrul I - 2011.

#### 1.2. Obiectul lucrării

Zona ce face obiectul acestui studiu este situată în partea de nord-vest a municipiului în vecinătatea zonei industriale și de pretări servicii dintre str.Gh.Doja și str.Depozitelor - Recoltei, pe partea dreaptă a str.Gh.Doja.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General aprobat și detaliază o porțiune din zona str.Recoltei - str.Gh.Doja.

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă, fiind identificată în PUG ca **zona B** – **subzona CMI** - **subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3.**

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt : spre nord - linia CF (Războieni - Tg.Mureș - Deda) cu pasajul rutier al str.Recoltei, spre sud - str.Gh.Doja, spre est - showroom-il Mobexpert și spre vest - str.Recoltei.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate concomitent) s-au stabilit pentru această zonă utilizările admise și condițiile generale de conformare.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se constituie ca o etapă în procesul de definire urbană a zonei, ansamblul clădirilor și funcțiunilor urmând să se contureze pe măsura modificărilor ce intervin în gestiunea terenurilor și apariției posibililor investitori ce dețin sursele financiare necesare demarării și definitivării construcțiilor învecinate - pentru reabilitarea întregii zone și crearea unui front construit adecvat .

Circulația carosabilă generală este asigurată de străzile Gh.Doja și Recoltei, din care se asigură accesul în incinta studiată.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deservesc zona cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotarea comercială - showroom-ul Mobexpert.

Circulația locală se va rezolva prin menținerea acceselor existente din str.Recoltei și platforma semicarosabilă din incintă.

Construcțiile propusă prin acest P.U.D. :

*- hală cu funcțiunea de depozit mic-gros cu anexe (pentru produsele specifice profilului firmei) și locuință de serviciu, platformă semicarosabilă pentru deservire și, parcaje și spații verzi.*

*- pentru eliberarea amplasamentului se vor demola 2 construcții (din cele 3 existente în incintă) - care sunt front la str.Gh.Doja.*

Terenul luat în studiu este incinta SC LECOIMPEX SRL - edificatele și parcela (parțial) fiind proprietate privată a beneficiarului (cota de 405/719) și cota de 314 / 719 este teren în proprietatea statului.

Conform avizelor de la furnizori în zona de amplasament prin edificatul și lucrările propuse nu sunt afectate rețelele tehnico-edilitare stradale, condițiile de racordare reprezentând de fapt extinderea rețelelor de utilități din incintă.

Baza topografică la sc.1:1000 s-a obținut de la firma SC CAD MASTER SRL (având viza OJCPI Mureș) și este completată de măsurători realizate pe teren la parcela adiacentă (zona Mobexpert) pentru identificare.

## **2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

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

În cadrul Planului Urbanistic de General și a studiilor succesive acestuia s-au stabilit pentru aceasta zonă un caracter de zonă mixtă, conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG - etapa II au rezultat condițiile generale de amplasare și intervenție asupra edificatelor din zonă ca prevederi generale ale zonei B, UTR - CM, particularizată în CM1.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat de 2 străzi, o parcelă cu showroom-ul Mobexpert și un teren liber aparținând domeniului public al municipiului - utilizat ca parcare (parțial amenajată). Intreaga zonă este plană - constatându-se o mică diferență de nivel între incinta studiată și str.Gh.Doja și incinta cu edificatul Mobexpert - de cca.60-75cm.

Teren studiat - 2570mp; Incinta studiată - 719mp.

**3.1. Regimul juridic** al terenului este specificat în planșa 2 și 5, și cuprinde terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice și o cotă parte din teren în proprietatea Statului Român, delimitate de terenuri aparținând domeniului public de interes municipal. Edificatele sunt în proprietatea SC LECOIMPEX SRL.

Teritoriul studiat are o suprafață de 719,00 mp, din care 314mp este proprietate a Statului Român - pentru care se vor face demersurile legale de achiziționare (fiind teren aferent edificatelor din incintă, dar trecut în proprietatea Statului în urma circulației anterioare a edificatelor și în baza legislației în vigoare la data respectivă).

### 3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit studiul geotehnic - executându-se foraje.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului pentru amplasarea clădirii, arată o structură a straturilor configurată astfel: la suprafața terenului este umplutură de pământ cu pietriș, în grosime de 1,00 m; urmează complexul aluvionar cu granulație fină, fiind reprezentat de argilă prăfoasă cafenie între - 1,00 și -3,50m și praf argilos nisipos, cafeniu-gălbui, între -3,50 și -4,50m adâncime; la cota -4,50m se află suprafața stratului grosier - pietriș cu nisip. Această rocă s-a sedimentat pe stratul de argilă de bază - argila marnoasă - care apare la cota -7,50m.

Nivelul hidrostatic al apei freatiche este la cota -4,50m adâncime. În perioada nivelelor hidrostatice maxime, apa subterană se ridică până la cca.-3,50m, instalându-se în dreptul stratului cu granulație fină. În acest caz se va instala regimul de ridicare prin capilaritate a apei, motiv pentru care - în cazul executării de subsol, propunem executarea măsurilor de hidroizolație corespunzătoare.

Această analiză stabilește că sunt condiții de fundare favorabile. Se fundează pe primul strat de sub umpluturi - pe argila prăfoasă cafenie, cu presiunea convențională de calcul de bază -  $P_{conv.} = 300kPa$ . Terenul bun de fundare se va calcula conform indicațiilor STAS 3300/1,2-85. Se pot aștepta la tasări uniforme, care se vor încadra și în limitele absolute admise.

Amplasamentul se încadrează la : zona seismică de calcul "E" ( $K_s = 0,12$ ).

### 3.3. Analiza fondului construit existent

Incinta - o parcelă de formă alungită, cu dimensiuni rezultate din dezmembrări și unificări anterioare, are latura lungă paralelă străzii Recoltei.

Pe parcelă există 3 corpuri de clădire :

- ap.1 - compus din 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 bucătărie, cu cota de teren aferent de 359/719 față de întreg imobil, din care 45/359 parte cu L112/1995 și 314/359 parte a Statului Român
- ap.2 - compus din spațiu comercial, birou, hol și grup sanitar, cu subsol parțial, cu  $A_c = 103\text{mp}$

Ambele edificate, amplasate ca front la str.Gh.Doja - urmează a fi demolate.

- Corp 3 - compus din spațiu comercial construit din cărămidă pe fundație din beton și acoperit cu țiglă, compusă din : la subsol - depozit, la parter - 1 birou, 1 spațiu de vânzare, 1 centrala termică, 1 vestiar, 1 gr.sanitar, 1 hol, la mansardă - 4 birouri, 1 hol, 1 grup sanitar,  $A_c = 131\text{mp}$

Clădire front la str.Recoltei - cu S+P+M (sediul firmă/birouri, depozit și spațiu comercial) care se păstrează și la care se va asigura armonizarea volumetrică cu noul edificat propus.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt determinate de situarea terenului la intersecția str.Recoltei cu str.Gh.Doja și de retragerea edificatului Mobexpert față de aliniamentul general la str-Gh.Doja..

În acest sens, incinta poate participa la definirea siluetei urbane a str.Gh.Doja .

### 3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă este intensă pe str.Gh.Doja și mai redusă pe str.Recoltei - aceasta din urmă pierzând din importanță datorită dirijării circulației pe str.Rampeii și Dezrobirii (parte a traseului ocolitor pentru circulația grea) și a scăderii semnificative a intensității a activității în incintele de producție Mobexpert și de depozitare a SC MELINDA IMPES SRL.

Strada Recoltei - pe porțiunea dintre str.Gh.Doja și pasajul CF, are profil adecvat transversal și longitudinal fiind accesibilă circulației rutiere fără restricții.

Soluția de principiu a planului urbanistic de detaliu a fost păstrarea acceselor (2) din str.Recoltei și eliminarea accesului în incintă din str.Gh.Doja.

### 3.5. Echiparea edilitară

Zona - incinta beneficiază de echipare tehnico-edilitară, fiind asigurate racorduri și branșamente pentru rețeaua de gaze naturale și curent electric (din rețelele pozate la str.Gh.Doja) și branșamentul de apă și racordurile de canalizare menajeră și pluvială (din rețelele pozate la str.Recoltei).

De principiu nu se vor face modificări la branșamentele și racordurile existente.

## **4. PROPUNERI**

### **4.1. Elemente de temă**

Prevederile studiului propun mobilarea laturii sudice a incintei - frontul spre str.Gh.Doja, după eliberarea amplasamentului prin demolarea a două edificat existente (foste case de locuit, care în timp au suferit parțial schimbarea destinației și care nu sunt în stare prea bună și nu oferă un aspect adecvat ca front construit spre str.Gh.Doja). Accesul se va face numai din incintă.

### **4.2. Descrierea soluției**

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării incintei cu o clădire - hală metalică cu parter și parțial o zonă de etaj. Funcțiunea propusă este de depozitare mic-gros cu anexe funcționale și parțial spații pentru o locuință de serviciu.

Mobilarea propusă s-a realizat cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității și ale prevederilor PUG - et.II., aferent zonei CM1.

Premiza studiului conturează ideea ca implantarea clădirii noi ca etapă a studiului de ansamblu a zonei, să nu constituie un obstacol în dezvoltarea coerentă ulterioară a acesteia.

### **4.3. Organizarea circulației**

Incinta are asigurate în prezent 3 accese carosabile din arterele adiacente, din care se vor păstra doar 2 - cele care fac posibil accesul în incintă din str.Rampeii.

Toate manevrele de aprovizionare și desfacere precum și parcările se fac exclusiv în interiorul parcelei.

### **4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor**

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului : este în cota de 405/719 proprietate privată a persoanelor (fizice sau) juridice și cota de 314/719 teren aparținând Statului Român. În viitor se va face trecerea din proprietatea Statului în proprietatea privată a persoanelor juridice - conform prevederilor legale, a cotei de teren de 314/719.

### **4.5. Regimul de aliniere**

Aliniamentul clădirii nou propuse se va face respectând aliniamentul edificatelor existente, cu mențiunea că până la trotuar există o fâșie de zonă verde. Alinierea noului edificat spre str.Recoltei și parcela învecinată aparținând edificatului Mobexpert - nu va duce la reducerea distanțelor de amplasare față de cele existente în prezent.

Pentru parcela luată în studiu distanțele existente față de vecinătăți se păstrează - noul edificat fiind amplasat pe aliniamentul existent față de



str.Gh.Doja și str.Recoltei, cu o zonă de teșitură / retragere în zona de colț a intersecției și cu distanță minimă față de parcela Mobexpert de 1,90m (conform prevederilor Codului civil).

Date fiind elementele definitorii ale cadrului construit precum și dorința de a utiliza la maximum potențialul constructibil al incintei, s-a prevăzut un front continuu, cu spațiile noi fără accese dinspre str.Gh.Doja, asigurând încadrarea în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT și prevederile referitoare la înălțimi maxime normate.

#### **4.6. Regimul de înălțime**

Înălțimea maximă la coama propusă de max. +7,0 m (cca. 6,50m de la cota trotuarului str.Gh.Doja; se asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros, asigurând relații vizuale și de perspective corecte, din lungul str.Gh.Doja.

#### **4.7. Modul de utilizare a terenului**

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca. 52,5% și cu un CUT de 1,0 - propunerea se înscrie în prevederile stabilite prin PUG pentru zona în cauză CM1 - adică POTmax.= 65% și CUTmax.= 1,8.

#### **4.8. Plantații**

Zona face parte din zonă cu deficit de spații verzi, prin plantațiile propuse urmărindu-se îmbunătățirea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților și căilor de circulație adiacente.

#### **4.9. Echiparea edilitară**

În zonă există rețea de apă potabilă, gaz și energie electrică. Clădirea va beneficia de canalizare în sistem individual (fosă septică). În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în strada Voinicenilor-Pomilor, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

## 4.10. Bilanț teritorial

### 4.10.1. Zonificarea funcțională

	Teritoriul aferent	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
1.	Locuințe	45,00	6,26	-	-
2.	Sediu firmă și spații de depozitare	234,00	32,55	377,00	52,43
3.	Circulații carosabile, parcări	142,00	19,75	214,20	29,79
4.	Pietonale	44,80	6,23	44,80	6,23
5.	Spații verzi amenajate	125,50	17,45	83,00	11,55
6.	Alte zone, teren neconstruit	127,70	17,76	-	-
	<b>Total incintă</b>	<b>719,00</b>	<b>100,00</b>	<b>719,00</b>	<b>100,00</b>
	Total zonă studiată	2570,00			

## 5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonei cu profil mixt în cadrul municipiului Tg.Mureș, reprezintă un proces continuu, acest proces 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.urb. Dănuț-Ioan FIȘUȘ

