

## FOAIA DE GARDĂ

**Denumirea lucrării** : PUZ stabilire reglementari urbanistice in vederea construirii a doua case de locuit str. Constantin Hagi Stoian Tg.-Mures

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

**Proiectant** : SC TEKTURA Srl - Târgu Mureş  
B-dul 1 Decembrie 1918 nr.45/19  
RO 6564459  
NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994

---

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana	.....
Proiectat	arh.Raus Adriana	.....
Desenat	tehn.Vargancsik Zoltan	.....

Data : 05.2011

# BORDEROU

## A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Extras CF

## A. MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

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

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională-reglementări , bilant teritorial,indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### 4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

## B. PIESE DESENATE

<b>I.T.L.</b>	⇒ Incadrare în teritoriu localității	sc. 1 : 5000
<b>A.1</b>	⇒ Situația existentă	sc. 1 : 2000
<b>A.2</b>	⇒ Reglementări urbanistice	sc. 1 : 2000
<b>A.3</b>	⇒ Reglementări edilitare	sc. 1 : 2000
<b>A.4</b>	⇒ Obiective de utilitate publică	sc. 1 : 2000
<b>A.5</b>	⇒ Posibilități de mobilare urbanistice	sc. 1 : 2000

## **A. MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării: PUZ stabilire reglementari urbanistice in vederea construirii a doua case de locuit, str. Constantin Hagi Stoian fn.

Tg.-Mures

Proiectant: SC TEKTURA Srl - Târgu Mureș, B-dul 1 Decembrie  
1918 nr.45/19

Beneficiar: OPREA IOAN; COSTEA ALEXANDRU

Str. Iosif Hodos nr. 2/11

Data elaborării. trimestrul II. 2011

#### **1.2. Obiectul lucrării**

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

#### **1.3. Surse de documentare**

In elaborarea PUZ-lui s-au analizat date si informatii culese din urmatoarele surse:

Bazele topografice ale zonei, masuratori topografice intocmite de topograf autorizat, cu viza Oficiului de Cadastru, puse la dispozitie de catre beneficiari sc.l : 500;

Proiecte si studii elaborate anterior ca: PUZ ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII proiect intocmit de SC Proiect SRL

PUD-uri si PUZ-uri aprobate in zona (PUD aprobat cu hot. Nr. 219/2010 si PUD aprobat cu hot. Nr.138/2009 )

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **2.1. Evoluția zonei**

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de nord a municipiului în zona cartierului de locuit Unirii.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre vest nord și sud locuințe individuale, cu grădini cultivate și slab construite, spre est frontul străzii Voinicenilor si frontul străzii Constantin Hagi Stoian.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal “ Cartier Unirii “ și detaliază o porțiune aferentă străzii Constantin Hagi Stoian pentru care există suficiente elemente de identificare.

In același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă, fiind identificată în PUZ ca- *L2cz- subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire izolat, continuu sau grupat situate in noile extinderi* .

În apropiere nu se găsesc elemente naturale importante: zone protejate, cursuri de râuri, relief valoros, specii de plante sau animale protejate;

Planul Urbanistic Zonal propune mobilarea unei parcele in suprafata de 830,00 mp cu doua locuințe unifamiliale, în procesul de redefinire

urbană a zonei, ansamblul clădirilor și funcțiilor 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.

## 2.2. **Incadrare în localitate**

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

În raport cu restul localității terenul ce urmează a fi construit, este situat în partea de nord.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str.Voinicenilor și str.Constantin Hagi Stoian, din care se dezvoltă accesul pe parcela studiată.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deservește zonă rezidențială cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii ale cartierului Unirii.

Conform avizelor de la furnizorii de utilități în zona de amplasament nu sunt rețele tehnico-edilitare stradale, condițiile de racordare ale construcțiilor propuse urmând să se stabilească de comun acord cu aceștia.

## 2.3. **Elemente ale cadrului natural**

Întreaga zonă este relativ plată, având o pantă generală de cca 1,5% pe direcția nord-sud.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic executându-se foraje și studii de stabilitate, pe locul de amplasare al fiecărei clădiri.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului pentru amplasarea clădirilor, arată o structură a straturilor configurată astfel:

strat vegetal	0,00 ÷ 2,0 m
straturi de pietriș, praf argilos nisipos	0,10 ÷ 1,0 m
nisip cu pietriș	1,10 ÷ 1,50 m
pietriș - bolovăniș cu nisip	1,50 ÷ 3,0 mp.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona constructibilă fără măsuri speciale.

Nivelul hidrostatic este variabil apă nefiind agresivă față de betoane  
Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații)

## 2.4. **Circulația**

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate majoră, str.Voinicenilor și intersecțiile aferente acesteia, sunt zone cu trafic intens iar artera amintită, este o stradă în curs de modernizare.

Strada Voinicenilor are profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale de deservire a funcțiilor din zonă. Din aceasta strada se desprinde str. Constantin Hagi Stoian din care se face și accesul pe parcela studiată.

## 2.5. **Ocuparea terenurilor**

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa perimetrele adiacente ale zonei studiate sunt spre vest nord și sud locuințe

individuale, cu grădini cultivate și slab construite.

Microzona de referință are o parcelare relativ regulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate perpendicular pe str.Voinicenilor.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt determinate de situarea terenului studiat, aferent str.Voinicenilor cu un prospect relativ larg.

În acest sens zona participă la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră principală de acces din teritoriu în cartierul Unirii.

#### 2.6. **Echiparea edilitară**

Clădirile vor beneficia în viitor de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare din str.Voinicenilor în sistem centralizat.

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, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Conform avizelor obținute pentru planul urbanistic zonal, cartier rezidențial Unirii, din care zona studiată face parte, operatorii de rețele edilitare au capacitatea de a racorda la rețelele existente această zonă.

#### 2.7. **Probleme de mediu**

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; căile de acces existente, impunând distanțe minime de acces și de protecție pentru evitarea poluării aerului și a poluării fonice, regimul de construibilitate stabilit prin PUZ propune o retragere de cca 3,0 m față de aliniamentul străzii Constantin Hagi Stoian.

În funcție de mărimea parcelei, zona construibilă s-a delimitat și pe alte criterii (posibilități de acces, relații vizuale) decât cele legate de constituirea unui front.

Zona face parte dintr-un areal cu deficit de spații verzi, prin plantațiile propuse urmărindu-se îmbunătățirea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces.

#### 2.8. **Opțiuni ale populației**

Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea P.U.Z.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### 3.1 **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În cadrul Planului Urbanistic de General și a Planului Urbanistic Zonal “Cartier Unirii” s-a stabilit pentru această zonă un caracter rezidențial. În același timp prezența în vecinătate a străzii Constantin Hagi Stoian și a viitoarelor propuneri de dezvoltare multifuncțională sunt argumente în favoarea admiterii acestei tip de funcțiuni în zona studiată.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUZ Unirii au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobiliza zona studiată, prevederi

generale ale zonei C particularizată în L2cz prin PUZ Unirii.

### 3.2. **Prevederi ale PUG**

In ceea ce priveste folosinta terenurilor pentru vivilizarea parcelei studiate este necesara modernizarea profilului drumului existent

In cadrul Planului Urbanistic de General s-a stabilit pentru aceasta zonă un caracter rezidențial.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUZ Unirii au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, invelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiată, prevederi generale ale zonei C particularizată în L2cz prin PUZ Unirii.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va realiza prin recordarea noului obiectiv la rețele existente din zona(alimentare cu energie electrica). Protectia mediului se va imbunatati prin crearea unui spatiu verde si a unor plantari de arbori.

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

Relationarea cladrilor propuse cu formele de relief este buna in sensul adaptarii la teren a acestora; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici(POT, CUT) moderati contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului; constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezinta complicatii.

### 3.4. **Modernizarea circulatiei**

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate majoră, str.Voinicenilor și intersecțiile aferente acesteia, sunt zone cu trafic intens iar artera amintită, este o stradă în curs de modernizare.

Strada Voinicenilor are profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale de deservire a funcțiilor din zonă. Din aceasta strada se desprinde str. Constantin Hagi Stoian din care se face și accesul pe parcela studiată al cărui gabarit modernizat va face posibilă atât accesul riveranilor cât și a celor de intervenție (SMURD, etc.).

Dat fiind caracterul parcelării pentru construirea caselor de locuit, s-a ales varianta amplasării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelei, conform regulamentului general de urbanism.

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

Indici urbanistici ai PUZ ,proposi pe functiuni si categorii de interventie sunt procentul de ocupare al terenului  $POT_{max} = 35\%$  si coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 0,6$

Bilant teritorial.

<i>Teritoriul aferent Propus</i>	<i>Existent</i>		<i>Propus</i>	
	<i>mp.</i>	<i>%</i>	<i>mp.</i>	<i>%</i>
1. Locuințe și funcțiuni complementare	--	--	290,50	35,00
2. Spații verzi amenajate	--	--	258,50	31,14
3. Spații pietonale	--	--	50,00	6,02
4. Circulații carosabile	--	--	100,00	12,50
5. Alte zone, teren neconstruit	830,00	100,00	131,00	15,78
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>830,00</b>	<b>100,00</b>	<b>830,00</b>	<b>100,00</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, în curs de modernizare: pe strada Voinicenilor există rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în gestiunea SC COMPANIA AQUASERV SA, energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA și gaze naturale, în gestiunea E-on GAZ ROMÂNIA SA.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiilor propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Clădirile vor beneficia în viitor de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare din str.Voinicenilor în sistem centralizat.

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, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele. Conform avizelor obținute pentru planul urbanistic zonal, cartier rezidențial Unirii, din care zona studiată face parte, operatorii de rețele edilitare au capacitatea de a racorda la rețelele existente această zonă.

### 3.7. Protecția mediului

Zona face parte dintr-un areal cu deficit de spații verzi, prin plantațiile propuse urmărindu-se îmbunătățirea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces.

#### Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

- deșeuri menajere – sunt colectate separat în containere speciale și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;

deșeuri din mentenanță: metalice, plastice, hârtie, textile, ambalaje – asimilabile celor menajere – sunt colectate separat și preluate de agentul de salubritate din zonă;

### 3.8 Obiective de utilitate publică

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 98% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor aferente și al trotuarelor de deservire).

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

Evoluția urbană a zonelor 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.



S.C. TEKTURA S.R.L.  
TIRGU MURES

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PUZ STABILIRE REGLEMENTARI  
URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII A DOUA CASE DE LOCUIT  
STR. CONSTANTIN HAGI STOIAN TÂRGU MURES**