

## FOAIA DE GARDĂ

**Denumirea lucrării** : PUZ stabilire reglementari urbanistice in vederea construirii unor locuinte individuale zona str. Verde fn 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
- Avize

## 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 , bilanț 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

- |        |  |              |
|--------|--|--------------|
| I.T.L. | ⇒ Incadrare în teritoriu localității   | sc. 1 : 5000 |
| A.1    | ⇒ Situația existentă                   | sc. 1 : 2000 |
| A.2    | ⇒ Reglementări urbanistice             | sc. 1 : 1000 |
| A.2*   | ⇒ Derogări distanțe de amplasare       | sc. 1 : 1000 |
| A.3    | ⇒ Reglementări edilitare               | sc. 1 : 2000 |
| A.4    | ⇒ Obiective de utilitate publică       | sc. 1 : 2000 |
| A.5    | ⇒ 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 unor locuinte individuale zona str. Verde fn. Tg.-Mures  
Proiectant: SC TEKTURA Srl - Târgu Mureș, B-dul 1 Decembrie  
1918 nr.45/19

Beneficiar: Sala Petrica-Mihai

Str. Iosif Hodos nr. 2/11

Data elaborării. trimestrul II. 2011

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

In urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea derularii studiilor preliminare de urbanism pentru construirea a cinci locuinte individuale.

#### 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 : 1000;

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 (HCLM NR. 250/2006 SI 137/2002 )

### 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 nord-vest de alte loturi construite, spre sud-vest de strada Verde și grădini cultivate și slab construite, spre est frontul străzii Voinicenilor. 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 Verde pentru care există suficiente elemente de identificare.

In același timp, porțiunea detaliata trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă, fiind identificată în PUZ zona rezidentiala Unirii 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 a cinci parcele cu locuințe individuale condițiile de constructibilitate încadrându-se în prevederile PUZ-ului sus amintit, în procesul de redefinire urbană a zonei, ansamblul clădirilor și funcțiunilor urmând să se contureze pe măsura modificărilor ce intervin în gestiunea terenurilor și apariției posibilităților 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, zona rezidențială Unirii.

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.Verde (în curs de modernizare), din care se dezvoltă accesul pe parcela studiată.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deservește zona 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, existând posibilitatea extinderii rețelelor existente în str. Verde, condițiile de racordare ale construcțiilor propuse urmând să se stabilească de comun acord cu detinatorii acestora.

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

Întreaga zonă este relativ plată, având o pantă generală de cca 1,5% pe direcția nord-sud. Cartierul Unirii ca și amplasamentul este situat pe malul drept al râului Mures.

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 pamant galben – 0,3 m grosime

sol vegetal negru – 0,5 m grosime

argila galben-cenusie – 0,8 m grosime

praf argilos galben – 0,8 m grosime

pietris cu nisip – 1,9 – 2,3 m grosime, asezat pe argila cenusie

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 medie, str.Voinicenilor și intersecțiile aferente acestora, sunt zone cu trafic intens iar strada Verde, este o stradă în curs de modernizare cu trafic de intensitate redusă.

Strada Voinicenilor are profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale de deservire a funcțiilor din zonă. Accesul pe parcelele studiate se face din str. Verde și străzile propuse conform dezmembrării.

## 2.5. **Ocuparea terenurilor**

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

individuale, cu grădini cultivate și mediu 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 reduse, determinate de situarea terenului studiat, aferent unei curbe de 90 grade și pe o strada cu profil în curs de constituire. În acest sens zona participă nesemnificativ la definirea siluetei urbane a municipiului Tg. Mureș, fiind situată pe o arteră secundară de acces din teritoriul în cartierul Unirii, zona rezidențială în curs de extindere.

#### 2.6. **Echiparea edilitară**

Clădirile vor beneficia în viitor de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare din str. Verde 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 Verde, 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 de locuit.

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

Zona de amplasare este marcată de prezența la o oarecare distanță a râului Mureș, cartierul Unirii fiind legat de municipiul Tg.-Mureș printr-un pod rutier cu direcția str. Voinicenilor. Nu sunt evidențiate riscuri naturale sau antropice.

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; calea de acces în curs de constituire, impunând distanțe minime de protecție pentru evitarea poluării aerului și a poluării fonice; regimul de constructibilitate stabilit prin PUZ propune o retragere de cca 3,0 m față de aliniamentul străzilor.

În funcție de mărimea parcelei, zona constructibilă s-a delimitat și pe alte criterii (posibilități de acces, relații vizuale) decât cele legate de constituirea unui front, precum și cu propunerea unor indici urbanistici moderati specifici zonelor de locuințe individuale.

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

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

Racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare precum și indicatorii urbanistici propuși, se înscriu în condițiile de protecție a mediului.

#### 2.8. **Opțiuni ale populației**

Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea PUZ, pentru derogări de la anumite distanțe față de vecinătăți s-au obținut acordul vecinilor direcți.

### 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 aceasta zonă un caracter rezidențial. În același timp prezența în vecinătate a străzii Verzi și a viitoarelor propuneri de dezvoltare multifuncțională sunt argumente în favoarea admiterii acestui 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 mobila zona studiată, prevederi generale ale zonei C particularizată în L2cz prin PUZ Unirii.

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

În ceea ce privește folosința terenurilor pentru vivilizarea parcelelor studiate este necesară modernizarea profilului drumului existent

În cadrul Planului Urbanistic de General s-a stabilit pentru această zonă un caracter rezidențial.

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

Relationarea cladirilor propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT) moderați contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului; constructibilitatea și condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă complicații. O condiție deosebită se va acorda partilor de clădire situate sub cota plus minus 0,00 având în vedere caracterul ascensional al apelor freatice.

### 3.4. **Modernizarea circulației**

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 cu trafic redus.

Strada Voinicenilor are profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale de deservire a funcțiunilor din zonă. Din această stradă se desprinde str. Mircea Robu iar în continuare st. Verde, strada în curs de modernizare, din care se face și accesul pe parcelele studiate. Gabaritul propus pentru str. Verde conform cu avizul comisiei tehnice a primăriei municipiului Tg.-Mureș prin PUZ zona rezidențială Unirii va face posibil atât accesul riveranilor cât și a celor de intervenție (SMURD, etc.).

Prin prezenta documentație se stabilește accesul pe parcelele ce urmează a fi construite prin străzi cu gabarit redus ce se păstrează în domeniul privat.

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 funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Indicii urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt procentul de ocupare al terenului  $POT_{max} = 35\%$  și coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 0,6$

## **Bilant teritorial.**

<i>Teritoriul aferent</i>	<i>Existent mp.</i>	<i>Existent %</i>	<i>Propus mp.</i>	<i>Propus %</i>
1. Locuințe și funcțiuni complementare	--	--	2492,70	30,00
2. Spații verzi amenajate	--	--	1500,00	18,05
3. Spații pietonale	--	--	345,00	6,02
4. Circulații carosabile	--	--	2000,00	24,07
5. Alte zone, teren neconstruit	8309,00	100,00	1971,30	23,72
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>8309,00</b>	<b>100,00</b>	<b>8309,00</b>	<b>100,00</b>

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, în curs de modernizare: pe strada Verde 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 bransamente individuale de alimentare cu apă și canalizare din str. Verde 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 Verde, 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.

### **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).

Prin PUZ se stabilește definirea continuării corpului de strada (str. Verde) care face parte din domeniul privat al aut. Locale și construirea a doua corpuri de strada semicarosabile ce se vor păstra în domeniul privat

#### **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.  
TÂRGU MURES

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PUZ STABILIRE REGLEMENTARI**  
**URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE**  
**INDIVIDUALE ZONA STR. VERDE**  
**TÂRGU MURES**