

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.  
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.7/2011

PUZ – Reconversie functionala  
zona pentru construire hala de  
productie  
loc. Tg.-Mures str. Livezeni

## FOAIA DE GARDĂ

**Denumirea lucrării** : Reconversie functionala zona pentru construire hala de  
productie loc. Tg.-Mures str. Livezeni fn  
**Faza de proiectare** : P.U.Z.  
**Proiectant** : S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.  
**RO 6564459**  
**NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994**

---

<b>Funcția</b>	<b>Numele și prenumele</b>	<b>Semnătura</b>
Sef proiect	arh.Raus Adriana	.....

Data : 08.2011

# **BORDEROU**

## **A. PIESE SCRISE**

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Avize

## **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**

**ITL –PLAN DE INCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII**

**–PLAN DE INCADRARE ÎN PUG APROBAT**

**A1- SITUAȚIA EXISTENTĂ**

**A2- REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

**A3- REGLEMENTĂRI EDILITARE**

**A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

**A5- POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ**

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.  
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.7/2011  
PUZ – Reconversie functionala  
zona pentru construire hala de  
productie  
loc. Tg.-Mures str. Livezeni

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

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

Denumirea lucrării: Reconversie functionala zona pentru construire hala de productie loc. Tg.-Mures str. Livezeni în  
Beneficiar: Ormenisan Vasile „ SC CROMATIC TIPO SRL”  
Proiectant urbanism: S.C. **TEKTURA** S.R.L.  
Data elaborarii Trim.III.2011

#### 1.2. **Obiectul lucrării**

În urma stabilirii temei–program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarului Ormenisan Vasile în vederea derularii studiilor preliminare de urbanism.  
Prin acest P.U.Z. se propune:

- *Reconversie functionala zona UTR V7 si UTR V8 in zona mixta CM pentru construire hala de productie .*

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

În elaborarea PUZ-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  
Planul urbanistic general al mun. Tg.-Mures  
Observații și date furnizate de administrația publică locală.

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1. **Evoluția zonei**

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în intravilanul municipiului Tg.-Mures pe strada Livezeni, în zona V – UTR V7-paduri și plantații forestiere de protecție a versanților și UTR V8-paduri și fasii plantate de protecție sanitară.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul,

sunt: spre nord-vest Cimitirul Municipal Livezeni, spre sud-est de str. Livezeni( drumul judetean DJ 135 Tg.-Mures – Livezeni), si spre est si vest de alte parcele proprietati private.

În studiile precedente de urbanism (PUG Tg.-Mures) s-a stabilit pentru această zonă utilizările de mai sus admise. Pentru construire hala de productie se propune reconversie partiala zona V (V7 ; V8) in UTR CM – Zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general pentru zona rezervata construirii halei de productie, si mentinerea UTR V7- paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor pentru zona situata in afara teritoriului amenajat, UTR V8- paduri si fasii plantate de protectie sanitara.

Circulatia carosabila generala este asigurata de strada Livezeni, (care se transforma in drum judetean DJ 135 Tg.-Mures-Livezeni in afara perimetrului mun. Tg.-Mures), accesul pe loturile luate in studiu se va face din aceasta conform planului de situatie.

Intreaga zonă este mediu denivelată, pe direcția nord-sud denivelarea mai accentuată fiind situată pe jumătatea nord-estica a amplasamentului.

## 2.2. **Incadrare in localitate**

Pentru terenul luat in studiu, in cadrul Planului Urbanistic General in vigoare, s-a stabilit pentru acest teren un caracter de teren intravilan. Planul Urbanistic propune mobilarea terenului cu o suprafata totala de 11955 mp, cu o hala de productie, ce va avea regimul de inaltime parter si partial etaj, in zona rezervata (minim 5000 mp) pentru aceasta.

Terenul studiat este delimitat la sud-vest de strada Livezeni iar la nord-est de cimitirul municipal. Pe celelalte laturi de alte loturi proprietate privata.

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

Relieful prin diversitatea formelor sale conditioneaza in mod diferit procesele de eroziune, care au influentat conturarea perimetrelor localitatilor in teritoriu.

Din punct de vedere hidrologic teritoriul se situeaza pe foaia Mures, zona nord-estica, partea centrala a unitatii morfologice a depresunii Transilvaniei pe subunitatea Dealurilor Muresului, pe malul drept al paraului Poklos (Sarvary), curs mediu.

Conditiiile de clima sunt specifice zonei de deal.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic si au fost efectuate doua foraje in zona de amplasare a constructiei, stabilindu-se nivelul hidrostatic al apelor subterane.

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

#### FORAJ 1

- ◆ Praf nisipos argilos galben negricios, stare plastic mediu vartos 0,00 - 0,20 m
- ◆ Praf nisipos argilos negru cafeniu, stare plastic mediu consistent 1,20-2,30 m
- ◆ Argila prafoasa galbena cafenie cenusie, slab marnoasa cu orizonturi nisipoase, stare plastic mediu vartos 2,30-4,40 m
- ◆ Nisip marnos cenusiu, stare indesata 4,40-5,50

#### FORAJ 2

- ◆ Praf nisipos argilos negru cafeniu , stare plastic mediu vartos 0,00 – 1,80 m
- ◆ Argila prafoasa galbena cafenie cenusie, slab marnoasa, cu orizonturi nisipoase, stare plastic mediu vartos 1,80-2,60 m
- ◆ Nisip marnos cenusiu, stare indesata 2,60-5,50 m

Această analiză amplasează porțiunea studiată în - zona construibilă cu recomandarea amplasarii de constructii cu structura usoara.

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane.

#### 2.4. **Circulația**

Circulația carosabilă în zonă este de intensitate medie. Strada Livezeni este o strada modernizata cu gabarit corespunzator cu rigole si trotuare pe ambele parti. In afara perimetrului municipiului Tg.-Mures aceasta strada este drum judetean (DJ 135) si face legatura cu localitatea Livezeni.

#### 2.5. **Ocuparea terenurilor**

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 90 % alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona strazii existente ( str. Livezeni).

Regimul juridic al terenului este specificat în planșa 4 și cuprinde – terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice delimitate de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public.

Suprafata terenului luat in studiu este de 11955,0 mp. si se afla in intravilanul municipiului Tg-Mures.

## 2.6. **Echiparea edilitară**

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară . Există in lungul strazii Livezeni rețele de alimentare cu apa si canalizare, rețele de telefonie, de gaz și electricitate.

Studiul de echipare a parcelei cu utilități va cuprinde posibilitatea racordarii la acestea in funcție de strategia de dezvoltare adoptată de gestionarii acestora.

## 2.7. **Probleme de mediu**

Terenul studiat se invecineaza la nord-vest cu incinta cimitirului municipal. Se impune pastrarea unei zone de protectie sanitara fata de aceasta incinta. Sa figurat pe plansa de reglementari; pentru portiunea redusa de suprapunere a cladirii cu zona de protectie beneficiarul va obtine derogarile necesare conform legislatiei in vigoare.

Cladirea proiectata, tehnologia moderna utilizata si echipamentele ce o vor deservi se inscrie in categoria functiunilor nepoluante Nu au fost identificate probleme de mediu deosebite.

## 2.8. **Optiuni ale populatiei**

In conditiile dificile de dezvoltare actuale, realizarea proiectului ar conduce la crearea de locuri de munca fiind in acelasi timp si o sursa de venituri pentru bugetul local. Optiunile populatiei vor fi evidentiate si in urma procedurii de consultare a populatiei prevazute in derularea P.U.Z.

# 3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

## 3.2. **Prevederi ale PUG**

In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Tg.-Mures, aflat in vigoare aceasta zonă este zona V a spatiilor verzi, subzona V7- paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor si V8- paduri si fasii plantate de protectie sanitara.

Soluția propusă prevede reconversie functionala zona UTR V7 si UTR V8 (suprafata rezervata pentru construire hala- 5000 mp) in zona CM iar pentru restul terenului zona V7 paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor si V8 paduri si fasii plantate de protectie sanitara.

## 3.3. **Valorificarea cadrului natural**

Relationarea cladirii 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; conditiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezinta complicatii.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Date fiind caracterul spontan al parcelării fără respectarea unui studiu preexistent, soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unei căi de acces semicarosabilă din str. Livezeni care să deservească parcela propusă a fi mobilată. Aceasta va funcționa cu loc de întoarcere în interiorul parcelei și va conține și spații de parcare, dimensionate conf. RGU.

Planul Urbanistic Zonal ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea zonei studiate cu o construcție ce va avea ca obiect de activitate producția tipografică, regimul de înălțime va fi parter și parțial etaj.

Circulația pietonală se va face pe trotuarele existente de o parte și de cealaltă a străzii Livezeni.

### 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 POTmax și coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax

Din punct de vedere al ocupării și folosirii terenului cu un POTmax. de 65 % și cu un CUT de 1,8 indicatori specifici zonei CM, propunerea se înscrie în cote rezonabile în raport cu specificul de zonă mixtă propus. Înălțimea maximă admisibilă a fost stabilită prin RLU la 17,00 m pentru clădiri cu maxim P+3 nivele.

#### Bilanț teritorial

<i>Teritoriul aferent</i>	<i>Existent mp.</i>	<i>Existent %</i>	<i>Propus mp.</i>	<i>Propus %</i>
Dotari de productie si prestari serv.--	--	--	1750	35,00
Spații verzi amenajate	--	--	1000	20,00
Spații pietonale	--	--	100	2,00
Circulații carosabile, parcaje	--	--	500	10,00
Alte zone, teren neconstruit	5000,00	100,00	1650	33,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>5000</b>	<b>100,00</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirea va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă, canalizare, telefonie, gaz și curent electric, la rețelele existente în lungul strazii Livezeni, în condițiile stabilite de gestionarii acestora.

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 extinse, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

### 3.7. Protecția mediului

Zona face parte dintr-un perimetru delimitat de strada Livezeni la sud-vest și cu incinta cimitirului municipal la nord-vest iar pe celelalte laturi de alte terenuri proprietati particulare.

S-a prevăzut prin PUZ pastrarea zonei V7 și V8 în partea de nord-vest la limita cu incinta cimitirului municipal și se propun zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața terenului rezervat pentru construcția propusă.

Clădirea va fi racordată la utilitățile existente.

Deșeurile rezultate din procesul tehnologic vor fi preluate de firme de reciclare iar deșeurile menajere vor fi colectate în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă;

### 3.8. Obiective de utilitate publică

nu e cazul

## 4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni adăugate stagiului urbanistic necesită corelare cu studiile anterioare și o monitorizare atentă a dezvoltării acestora în relație cu funcțiunile existente în scopul dezvoltării armonioase și compatibile.

**Intocmit,**  
arh. Raus Adriana



S.C. TEKTURA S.R.L.  
TG.MURES

PLAN URBANISTIC ZONAL  
RECONVERSIE FUNCTIONALA ZONA PENTRU CONSTRUIRE  
HALA DE PRODUCTIE-TG.-MURES STR. LIVEZENI FN  
JUD.MURES  
PROIECT NR.7/2011