

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.  
TARGU MURES

**Proiect nr. 19/2014**  
PUD -STABILIRE REGLEMENTARI  
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI  
CASE DE LOCUIT P+M, str.VIILE  
DEALUL MIC,  
TARGU-MURES

**PUD- STABILIRE REGLEMENTARI**  
**IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT P+M,**  
**str.VIILE DEALUL MIC,**  
**TARGU-MURES**

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.  
TARGU MURES

**Proiect nr. 19/2014**  
PUD – STABILIRE  
REGLEMENTARI IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI CASE DE  
LOCUIT P+M, str.VIILE DEALUL  
MIC, TARGU-MURES

### FOAIA DE GARDA

**Denumirea lucrarii** : PUD - STABILIRE REGLEMENTARI  
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT  
P+M, str.VIILE DEALUL MIC,  
TARGU-MURES

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

**Proiectant** : S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.  
**NR.INREGIST RO 6564459**

---

<b>Functia</b>	<b>Numele si prenumele</b>	<b>Semnatura</b>
Sef proiect	arh.Raus Adriana	.....
Proiectant	arh.Pop-Lupu M.	.....

Data : 2015

# BORDEROU

## A. PIESE SCRISE

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

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentar

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, ndici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

### 4. CONCLUZII SI MASURI ÎN CONTINUARE

## B. PIESE DESENATE

ITL PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII

A1- SITUATIA EXISTENTA

A2- REGLEMENTARI URBANISTICE

A3- REGLEMENTARI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA SI PROPRIETATI

A5- POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. **Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii: PUD - STABILIRE REGLEMENTARI  
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT P+M, str.VIILE  
DEALUL MIC,fn.TARGU-MURES

Beneficiar: BURCEA AMBRUS si BURCEA GITA  
Proiectant urbanism: S.C. **TEKTURA** S.R.L.

#### 1.2. **Obiectul lucrarii**

In urma stabilirii temei-program documentatia de fata a fost intocmita la cererea beneficiarilor BURCEA AMBRUS si BURCEA GITA in vederea derularii studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele in suprafata de 492 mp si construirea unei cladiri cu functiunea de locuire, garaje si alte functiuni complementare, compatibile. Terenul se afla in intravilanul Municipiului Targu-Mures si apartin beneficiarilor BURCEA AMBRUS si BURCEA GITA , deci in proprietate privata.

Conform PUG in vigoare parcela se incadreaza in UTR-LV2, zona C subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P,P+M,situate pe versanti slab construiti in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Parcela studiata e delimitata de terenuri proprietate privata pe doua laturi, iar pe cea nord-estica de un drum de acces respectiv sud-vestica de strada Viile Dealul Mic,.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolva mobilarea parcelei cu functiunea de locuire, garaje si functiuni complementare compatibile. Cladirea propusa va avea un regim de inaltime P+M .

Accesul auto in incinta se face direct din strada Viile Dealul Mic.

Constructia propusa poate ocupa o suprafata aproximativa de 197 mp

si are un regim de inaltime P+M.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuarele existente pe strada Viile Dealul Mic si pe proprietate privata si se continua pe suprafata semipietonala din curtea amenajata..

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii parcelei existente cu constructia de mai sus, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism privind amplasarea constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii si ale altor documentatii aprobate anterior (PUG Targu-Mures). Se va rezolva de asemenea si imprejmuirea parcelei, racordarea si bransarea constructiei propuse la principalele utilitati tehnico-edilitare existente in zona.

### 1.3. Surse de documentare

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

Bazele topografice ale municipiului Targu-Mures, actualizarea lor cu date si elemente culese pe teren sc. 1: 500; Planul Urbanistic General al municipiului Targu-Mures aflat in vigoare la data intocmirii documentatiei, PUD aprobat anterior prin HCLM 100/2008 .

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Targu-Mures, in zona de sud vest, zona in care predomina functiunea de locuire.

Certificatul de urbanism cu rolul sau de act de informare a fost emis pentru suprafata de 492 mp, evidentiata in extras CF -numar cadastral 133447

### 2.2. Incadrare in localitate

Terenul luat in studiu se afla in zona sud-est a Municipiului Targu-Mures, aproape de intersectia strazii Calea Sighisoarei cu strada Viile Dealul Mic, avand in imediata vecinatate alte constructii de locuinte individuale pe parcelar traditional cu aspect rural.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este mediu denivelat, denivelat spre directia sud -vest. In zona exista o vale modelata de un torent, de partea cealalta a drumului Viile Dealul Mic iar raportandu-ne la o zona mai ampla cel mai apropiat element natural ar fi paraul Budiul Mic.

## 2.4. Circulatia

Circulatia carosabila in zona este de intensitate redusa, strada Viile Dealul Mic fiind un traseu in curs de modernizare

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este in proportie de 100 % proprietate privata, a beneficiarilor BURCEA AMBRUS si BURCEA GITA, delimitat de alte terenuri particulare si terenuri apartinand domeniului public.

Suprafata terenului luat in studiu este de 492 mp situat in intravilanul localitatii Targu-Mures.

## 2.6. Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de o buna echipare tehnico-edilitara. Exista adiacent parcelei studiate toate retelele edilitare si se pot realiza facil, fara probleme racordarile pentru cladirea propusa. Alimentarea cu energie electrica se va rezolva prin bransament la reseaua existenta extinsa in zona. Alimentarea cu apa, canalizarea si alimentarea cu gaze naturale se rezolva de asemenea prin bransamente la retelele existente in zona.

## 2.7. Probleme de mediu

Studiile geotehnice intocmite in zona amplaseaza portiunea studziata in zona construibila cu masuri de canalizare la suprafata apei meteorice. Nivelul hidrostatic este variabil, apa nefiind agresiva fata de betoane.

### Conditii hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost atins pana la adancimea talpii forajelor (-4,00m adancime de la suprafata terenului). In gropile de fundare nu a aparut apa subterana.

### Conditii de fundare

Terenul de fundare ofera conditiile geotehnice favorabile, prin capacitatea portanta buna a rocilor si adancimea mare a nivelului hidrostatic. Se fundeaza pe stratul de argila prafoasa cafenie- inchisa- respectand indicatiile STAS 3300/2 -85- cu  $P_{conv.} = 400kPa$ . Se pot astepta la diferente de tasari reduse, care se vor incadra in limitele absolute admise. Caracteristicile seismice ale zonei: acceleratia de varf pe directie orizontala-

ag=0,12 ,perioada de colt - Tc=0,7sec.

Pentru protectia solului, subsolului si a apelor se propune racordarea cladirii la sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si cu gaz centralizat existent in zona. Deseurile menajere rezultate din functionarea cladirii vor fi colectate selectiv de serviciile de salubritate urbana.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Funciunea propusa odata cu construirea locuintei individuale, se incadreaza in profilul functional al zonei.  
Realizarea constructiei cu functiunile propuse: garaje si spatii anexe locuirii, nu este de natura sa creeze disfunctionalitati in raport cu vecinatatile.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Zona studiata face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul municipiului Targu-Mures; prin PUG ea se incadreaza in UTR-LV2, zona C subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P,P+M, situate pe versanti slab construiti in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant. Portiunea studiata a fost reglementata in cadrul PUD aprobat cu HCL 100/2008.

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

In cadrul Planului Urbanistic General aflat in vigoare la data intocmirii documentatiei pentru UTR-LV2 se reglementeaza dimensiunile minime ale parcelei, retragerile fata de aliniament si limitele parcelei, distantele pentru doua cladiri pe aceeasi parcela, regimul de inaltime, POT si coeficientul de utilizare a terenului. Fata de aceste prevederi Planul Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL 100/2008 a stabilit urmatoarele reglementari: regim de inaltime maxim permis:D+P+M, retragere de la aliniament cu o distanta de 4m, si inaltime maxime D+P cu acoperis de tip sarpanta inalta; cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim  $\frac{1}{2}$  din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3m; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu  $\frac{1}{2}$  din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5m. Parcele I se va asigura un acces carosabil dintr-o circulatie publica de minim 3m latime; Indicatorii urbanistici aprobati prin PUD sunt POTmax= 40% CUTmax=0,8.

In raport cu aceste reglementari si conform avizului CTUAT nr.9/140 din

07/10/2014, planul urbanistic de detaliu solicita derogarea distantei in raport cu vecinatatea din sud est, astfel ca pozitia cladirii fata de limita laterala, va fi de 2m.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea constructiilor propuse cu formele de relief este buna in sensul adaptarii la teren a acestora; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici ( POT, CUT ) contribuie la inscrierea tipului de abordare urbanistica in principiile dezvoltarii durabile fara solicitarea excesiva a resurselor existente. Conditile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezinta factori de risc.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Prevederile Planului Urbanistic General in vigoare defineste gabaritul strazii Viile Dealul Mic in raport cu zona construabila a parcelei studiate.Gabaritul strazii de acces, categoria aIII-a, este conservat in conditiile pastrarii aliniamentului existent.

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

Indicatorii urbanistici stabiliti prin PUG specifici zonei studiate, sunt cei ai UTR LV2. Insa se raporteaza la indicatorii urbanistici prevazuti prin documentatia de urbanism aprobata prin HCL 100/2008- POTmax=40% si CUTmax=0,8.

Proiectul propus se incadreaza in acesti indicatori,POTpropus si CUTpropus fiind sub parametrii admisibili, inaltimea maxima la cornisa 5m, astfel ca proiectul se integreaza zonei si peisajului construit existent.

#### Bilant teritorial

Teritoriul aferent Parcela CF 133 447	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Funciuni locuire (prestari servicii,garaje si locuire)	0	0	197	40.0
Spatii verzi amenajate	0	0	147	30.0
Circulatie carosabila si parcaje	0	0	35	7.2
Cai de circulatie pietonală in incinta	0	0	26	5.3
Alte zone, teren neconstruit	492	100	87	17,5
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>492</b>	<b>100</b>	<b>492</b>	<b>100</b>



### **Regimul de aliniere**

Aliniamentul parcelei studiate în acest context nu mai reprezintă un element urbanistic important având în vedere că acesta conservă aliniamentul aprobat prin documentații anterioare de urbanism; față de strada Viile Dealul Mic, clădirea propusă menține retragerea minimă de la aliniament propusă prin studiile anterioare. Regimul de construibilitate stabilit prin PUD, conservă aspectul general al zonei.

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

Amplasamentul va fi în aliniamentul străzii Viile Dealul Mic iar clădirea propusă va fi racordată toate rețelele edilitare existente în lungul străzii de acces, alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaz, alimentare cu electricitate, direct, în funcție de condițiile impuse de gestionarii de rețele.

### **3.7. Protecția mediului**

Zona face parte dintr-o unitate teritorială de referință cu funcțiuni predominant rezidențiale.

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei și asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, în zona căilor de acces, cât și în jurul parcajelor în scopul realizării unei coabitări prietenoase între circulația carosabilă și cea pietonală în incintă.

Distantele față de căile de acces asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea noii construcții la rețeaua de echipamente a zonei conservă calitatea apelor freatice, a solului și subsolului..

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

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

Nu e cazul.

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

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni adăugate spațiului urbanistic al

localitatilor urbane necesita corelare cu studiile anterioare si o monitorizare atenta a implantarii acestora in relatie cu functiunile existente cu mediul natural si cel construit in scopul dezvoltarii armonioase si compatibile.

Sef proiect,  
Arh. Raus Adriana.

Intocmit,  
Arh. Pop-Lupu M.