

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

**Proiect nr.13/2015**  
**PUD – Stabilire**  
reglementari in vederea  
construirii unei locuinte  
unifamiliale,  
str. Voinicenilor nr.169,  
Tg.-Mures

## FOAIA DE GARDĂ

**Denumirea lucrării** : **PUD –Stabilire reglementari in vederea  
construirii unei locuinte unifamiliale pe parcela  
propusa in relatie cu parcelele invecinate, str.  
Voinicenilor nr.169, Tg.-Mures**

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

**Proiectant** : **S.C. TEKTURA S.R.L.**  
RO 6564459  
NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994

---

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana	.....

Data : trim. IV 2015

# **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**

- PLAN DE INCADRARE ÎN PUZ UNIRII

ITL - PLAN DE INCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII

**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.13/2015  
PUD – Stabilire reglementari  
in vederea construirii unei  
locuinte unifamiliale,  
str. Voinicenilor nr.169,  
Tg.-Mures

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării: PUD –Stabilire reglementari in vederea construirii unei locuinte unifamiliale pe parcela propusa in relatie cu parcelele invecinate, str. Voinicenilor nr.169, Tg.-Mures  
Beneficiar: ERCSE JANOS-SZILARD; ERCSE NOEMI  
Proiectant urbanism: S.C. TEKTURA S.R.L.  
Data elaborarii :Trim.IV, 2015

#### **1.2. Obiectul lucrării**

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

Terenul cu suprafata de 1175,0 mp, cu folosinta actuala teren arabil, este situat in intravilanul municipiului Tg.-Mures, strada Voinicenilor nr. 169 si apartine lui Ercse Janos-Szilard si Ercse Noemi.

Conform PUZ Unirii terenul este situat in zona B, UTR L2z- zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1; 2 niveluri, subzona L2az-subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1; 2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, zona cu interdictie de construire pana la intocmire PUD.

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 D+P+E(M) .

Accesul auto in incinta se face prin drept de servitute de trecere cu piciorul si auto asupra parcelelor cu nr. Cad. 4872 si 4873 din CF. nr. 97096/N, din strada Voinicenilor strada ce face parte din trama stradala a Municipiului Targu-Mures.

Parcela studiata este delimitata de terenuri proprietate privata pe trei laturi, iar pe latura de nord de un drum de acces .

Prin P.U.D. se propun următoarele:

- Construire casa de locuit.
- Racordare constructie propusa la principalele utilitati tehnico-edilitare existente in zona.

### 1.3. Surse de documentare

In elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUZ ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII proiect întocmit de SC Proiect SRL, PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonă. Bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mures, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:5000; 1:1000,

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în zona de nord, zonă încheată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, zona Unirii, strada Voinicenilor nr. 169.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren liber cu folosința actuală de teren arabil.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren mediu construit (cladiri de locuit, grădini, terenuri împrejmuite).

### 2.2. Incadrare în localitate

Zona studiată se află în intravilanul localității Tg.Mures – județul Mureș. In raport cu restul localității terenul ce urmează a fi construit, este situat în partea de nord.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str. Voinicenilor. Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzii Voinicenilor.

Terenul studiat este delimitat spre nord de drumul de acces ce se desprinde din str. Voinicenilor, iar pe cealaltă latură de parcele proprietate privată.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Întreaga zonă este o zonă de versant lin, situată pe malul drept al râului Mures, respectiv pe malul drept al paraului Voiniceni. Pentru determinarea condițiilor de construire beneficiarul va întocmi un studiu geotehnic executându-se un foraj și studii de stabilitate, pe locul de amplasare a clădirii.

Zona studiată, din punct de vedere geotehnic este în fază de risc redus.

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

### 2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zona este de intensitate mare, artera de importanță majoră este strada Voinicenilor (DN 15 E). Accesul pe terenul luat în studiu se face prin drept de servitute de trecere cu piciorul și auto asupra parcelelor cu nr.

Cad. 4872 si 4873 din CF. nr. 97096/N.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces care să deservească parcela propusă a fi mobilată.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100 % proprietate privată, delimitat de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public ce constituie cai de acces – cu statutul de drum public.

Suprafața terenului luat în studiu este de 1775,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

## 2.6. Echiparea edilitară

Construcția propusă va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare 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 zona, realizate conform prescripțiilor tehnice a proprietarilor și gestionarilor de rețele.

## 2.7. Probleme de mediu

Pentru stabilirea riscului geologic și a nivelului apei freatice, beneficiarul va efectua un studiu geotehnic.

Clădirea ce reprezintă casa de locuit se poziționează la 7,0-8,0 m față de limita de proprietate la strada de acces. Prin propunerea de amplasare a construcției, se respecta distanțele stabilite prin PUZ Unirii, fata de vecinatati. Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea locuinței la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat ce va fi realizat în zona prin extinderea rețelelor. În același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

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

Mobilarea parcelei cu o locuință se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzută pe parcursul derulării documentației de urbanism.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic Zonal, zona rezidențială Unirii, din intravilanul municipiului Tg.-Mureș.

Prin PUZ și alte studii anterioare prezentei documentații pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de locuire ca funcțiune predominantă, prevederi în care se înscrie programul beneficiarului.

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

Prin PUZ Ansamblul rezidențial Unirii, s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire.

Terenul este situat în UTR L2z, subzona L2az-subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1; 2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, zona cu interdicție de construire până la întocmirea PUD.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se păstrează prevederile PUZ „Ansamblu Rezidențial Unirii”, cu păstrarea distanțelor față de limitele de proprietate stabilite prin acestea.

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

Relationarea construcțiilor propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT) mici contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Strada Voinicenilor face parte din trama strădala a municipiului Tg.-Mureș și este o stradă modernizată cu gabarit corespunzător. Accesul pe terenul luat în studiu se face prin drept de servitute de trecere cu piciorul și auto asupra parcelelor cu nr. Cad. 4872 și 4873 din CF. nr. 97096/N.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate mare, artera de importanță majoră este strada Voinicenilor (DN 15 E).

Dat fiind caracterul parcelării pentru construirea casei 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**

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU, terenul fiind valoros, s-a propus stabilirea suprafeței clădirilor nou construite, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin studiile precedente de urbanism (PUG, PUZ).

Din punct de vedere al ocupării și folosirii terenului cu un POT max. 35 % și un CUT max. de 0,6, clădirea se înscrie optim în raport cu specificul programelor propuse și cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

### **Bilanț teritorial**

	<b>Existent mp</b>	<b>Existent %</b>	<b>Propus mp</b>	<b>Propus %</b>
Locuinte și funcțiuni complementare	0,00	0,00	120,00	10,21
Circulații carosabile și parcaje	0,00	0,00	95,00	8,09
Circulații pietonale	0,00	0,00	40,00	3,41
Spații verzi amenajate	0,00	0,00	600,00	51,06
Alte zone teren neconstruit	1175,00	100,00	320,00	27,23
Tota suprafața studiată	1175,00	100,00	1175,00	100,00

### **Regimul de aliniere**

Date fiind elementele definiției ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva ambianța preponderent naturală, s-a conservat un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constantă reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Aliniamentul stabilit prin PUD, datorită formei parcelei este între 7,15 și 8,95 m față de limita de proprietate la strada.

### **Regimul de înălțime**

Înălțimea la cornișă propusă, pentru funcțiunea de locuință, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente și asigură o folosire rațională a terenului lăsând loc posibilității mascării prin vegetație a zonei construite pentru menținerea imaginii generale de spațiu plantat și a unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT de 35 %.

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

În zona există rețele tehnico-edilitare pe strada Voinicenilor. Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiunii propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Clădirea va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare 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 zona, realizate conform prescripțiilor tehnice a 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.

Incălzirea se va rezolva în sistem individual prin prevederea unei centrale termice ce va funcționa cu combustibil gazos sau solid.

### **3.7. Protecția mediului**

Zona face parte dintr-un areal cu densități moderate, în care funcțiunea de locuire se integrează treptat.

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei și asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager. De asemenea, se vor respecta indicii de impermeabilizare maximali stabiliți prin Regulamentul aferent PUZ Unirii.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului, acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

Distanțele față de vecini și căile de acces asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea locuinței la rețeaua de echipamente a zonei conservă calitatea apelor freactice, a solului.

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

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

Deși nu se creează obiective de utilitate publică, propunerea contribuie la dezvoltarea funcțiilor urbane ale zonei.

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

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni adăugate spațiului urbanistic al localităților urbane necesită corelare cu studiile anterioare și o monitorizare atentă a implantării acestora în relație cu funcțiunile existente cu mediul natural și cel construit în scopul dezvoltării armonioase și compatibile.

Intocmit,  
arh. Raus Adriana.





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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
**STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII  
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE PE PARCELA PROPUSA IN  
RELATIE CU PARCELELE INVECINATE, STR.  
VOINICENILOR NR. 169, TG.-MURES  
PR. 13/2015**