

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

**Proiect nr.14/2015**  
**PUD – Stabilire**  
reglementari in vederea  
construirii unui centru  
medical, str. Agricultorilor  
nr. 30,Tg.-Mures

## FOAIA DE GARDĂ

**Denumirea lucrării** : **PUD– Stabilire reglementari in vederea  
construirii unui centru medical, asigurare  
accese, conformare arhitectural volumetrica ,  
str. Agricultorilor nr. 30, 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-reglementari, 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- REGLEMENTARI URBANISTICE**

**A3- REGLEMENTARI EDILITARE**

**A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

**A5- POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ**



**S.C. „TEKTURA” S.R.L.**

**Târgu Mureș**

Proiect nr.14/2015  
**PUD – Stabilire**  
reglementari in vederea  
construirii unui centru  
medical, str. Agricultorilor  
nr. 30,Tg.-Mures

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării: **PUD –Stabilire reglementari in vederea  
construirii unui centru medical, asigurare accese, conformare  
arhitectural volumetrica, str. Agricultorilor nr. 30, Tg.-Mures**

Beneficiar: PRIBAC IOAN LAZAR

Proiectant urbanism: S.C. TEKTURA S.R.L.

Data elaborării :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 pe care se propune construirea centrului medical apartine lui Pribac Ioan-Lazar si are suprafata de 2524,0 mp conform extras CF 136450/Tg.-Mures. Pe terenul luat in studiu exista o alee de acces care deservește terenul studiat si terenul din adancime, edificat cu o casa de locuit, care apartine aceluiaș beneficiar.

Conform PUZ Unirii terenul este situat in zona B, UTR L2z- zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1÷2 niveluri, subzona L2cz-subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1÷2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (insiruite sau covor) sau grupate (cuplate) situate în noile extinderi, zona cu interdicție de construire pana la intocmire PUD. Sunt admise echipamente publice de nivel rezidential.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolva mobilarea parcelei cu functiunea de centru medical cu regimul de inaltime P+1 in prima etapa cu posibilitatea maririi regimului de inaltime intr-o etapa ulterioara la maxim P+2. In spatiul parcelei se propune si amenajarea unei zone de parcare necesara functiunii propuse. Accesul auto si pietonal in incinta se face din str. Agricultorilor. Parcela studiată este delimitata de terenuri proprietate privata pe trei laturi, iar pe latura de sud de strada Agricultorilor .

Prin P.U.D. se propun următoarele:

- Construire centru medical.

- Racordare constructie la retelele de utilitati tehnico-edilitare existente in zona.
- Amenajare spatiu parcare.

### 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 Agricultorilor nr. 30.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren cu folosința actuală de teren arabil (2524,0 mp), teren pe care se propune construirea centrului medical.

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. Agricultorilor, iar circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul acesteia.

Terenul studiat este delimitat spre sud de drumul de acces ce iar pe celelalte laturi de parcele proprietate privată.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Intreaga zonă este o zonă de platou lin, situat pe malul drept al raului Mures, respectiv pe malul drept al paraului Voiniceni. Pentru determinarea condițiilor de construire beneficiarul a întocmit un studiu geotehnic care evaluează un teren cu risc geologic redus. Pentru faza DTAC studiul va fi completat cu monitorizarea nivelului apei freactice din zonă, având în vedere poziția amplasamentului și existența unui canal de drenare pe latura de est a amplasamentului. Zona studiată, din punct de vedere geotehnic este apreciată cu risc redus.

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

### 2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zonă este de intensitate medie, artera de importanță majoră este strada Voiniceni (DN 15 E). Strada Agricultorilor face legătura între strada Remetea și strada Voiniceni.

Accesul pe terenul luat in studiu se face din strada Agricultorilor. Pe acest teren exista o alee carosabila prin care este asigurat accesul pe lotul din adancime lot edificat cu o casa de locuit cu S+P+M niveluri, casa ce apartine aceluiasi beneficiar.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces care să deservească ambele funcțiuni: casa de locuit și centrul medical. Se propune și amenajarea de spații de parcare necesare noii funcțiuni.

## 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 2524,0 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 freactice, beneficiarul va efectua un studiu geotehnic.

Clădirea ce reprezintă centrul medical se poziționează conform planșei de reglementări urbanistice. Fața de limita la strada de acces construcția propusă se amplasează la cca. 50,0 m. Prin propunerea de amplasare a construcției, se respectă distanțele stabilite prin PUZ Unirii, fața de vecinătăți. Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea construcției la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat existent 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 construcție cu destinația de centru medical 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 rezidentiala Unirii, din intravilanul municipiului Tg.-Mureș.

Prin PUZ si alte studii anterioare prezentei documentații pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de locuire ca funcțiune predominantă in care sunt admise echipamente publice de nivel rezidential, 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.

Conform PUZ Unirii terenul este situat in zona B, UTR L2z- zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1; 2 niveluri, subzona L2cz-subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1; 2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (insiruite sau covor) sau grupate (cuplate) situate in noile extinderi, zona cu interdictie de construire pana la intocmire PUD. Sunt admise echipamente publice de nivel rezidential.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se păstrează prevederile PUZ „Ansamblu Rezidențial Unirii”, cu pastrarea distantelor fata de limitele de proprietate stabilite prin acestea.

#### **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 ) mici contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului.

#### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Strada Agricultorilor face parte din trama stradala a municipiului Tg.-Mures si este o strada modernizata cu gabarit corespunzator.

Accesul pe terenul luat in studiu se face din aceasta iar prin aleea carosabila existenta se asigura accesul pentru casa de locuit existenta in adancime.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate mare, artera de importanta majora 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>
Centru medical și funcțiuni complementare compatibile	0,00	0,00	275,25	10,90
Circulații carosabile și parcaje	222,84	8,82	577,94	22,89
Circulații pietonale	46,26	1,83	46,26	1,83
Spații verzi amenajate	0,00	0,00	1485,91	58,87
Alte zone teren neconstruit	2254,00	89,35	138,64	5,51
Tota suprafața studiată	2524,00	100,00	2524,00	100,00

### **Regimul de aliniere**

Planul urbanistic de detaliu se încadrează în prevederile PUZ Ansamblul rezidențial Unirii. În acest context se propune conservarea aliniamentului existent în raport cu strada Agricultorilor cu profilul definitivat modernizat, cât și pe latura de est în raport cu canalul de drenare a apelor pluviale drumul prevăzut prin PUZ Unirii fiind situat de cealaltă parte a canalului.

Date fiind elementele definitorii 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.

Retragerea față de aliniamentul stabilit prin PUD, datorită formei parcelei este de aproximativ 50,0 m față de limita de proprietate la strada.

### **Regimul de înălțime**

Înălțimea maximă propusă pentru funcțiunea de centru medical este de P+2, 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 Agricultorilor. 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.

Încălzirea 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 freatice, 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 UNUI  
CENTRU MEDICAL, ASIGURARE ACCESE, CONFORMARE  
ARHITECTURAL VOLUMETRICA, STR. AGRICULTORILOR NR. 30,  
TG.-MURES  
PR. 14/2015**