

**S.C. „ARA ARCHITECTS” S.R.L.**  
TÂRGU MUREȘ

**Proiect nr.4/2016**  
**PUD – Stabilire**  
reglementari urbanistice in  
vederea construirii unei  
case de locuit si amenajare  
acces

## **FOAIA DE GARDĂ**

**Denumirea lucrării** : **PUD – Stabilire reglementari urbanistice in vederea construirii unei case de locuit si amenajare acces str. Remetea nr. 198, Tg.-Mures**

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

**Proiectant** : **S.C.ARA ARCHITECTS S.R.L.**  
RO 15436513  
NR.INREGISTRARE : J26/558/2003

---

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

Data : trim. II 2016

# **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**

**A1- SITUAȚIA EXISTENTĂ**

**A2- REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

**A3- REGLEMENTĂRI EDILITARE**

**A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

**A5- POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ**

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei**

Denumirea lucrării: **PUD** – Stabilire reglementari urbanistice in vederea construirii unei case de locuit si amenajare acces str. Remetea nr. 198, Tg.-Mures  
Beneficiar: TANASE CORNELIU SI TANASE VIORICA  
Proiectant urbanism: S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.  
Data elaborarii :Trim.II, 2016

#### **1.2. Obiectul lucrării**

In urma stabilirii temei-program documentaţia de faţă a fost întocmită la cererea beneficiarilor , în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Terenul cu suprafata de 1200,0 mp, cu folosinta actuala teren arabil, este situat in intravilanul municipiului Tg.-Mures, strada Remetea nr. 198, Tg.-Mures si apartine beneficiarilor.

Conform PUG Tg.-Mures terenul este situat in UTR L2-zona locuintelor individuale si colective mici cu P + 1,2 niveluri, zona cu interdictie de construire pana la intocmire PUD.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolva mobilarea parcelei cu o locuinta individuala, parcaj acoperit, anexe ale locuintei (pavilion gradina si amenajari exterioare. Cladirea propusa va avea regimul de inaltime S+P+M. Accesul auto pe parcela se face din strada Remetea, 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 vest de un drum de acces (strada Remetea).

Prin P.U.D. se propun următoarele:

- Construire casa de locuit cu regim de inaltime S+P+M ( + pavilion gradina ).
- 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: PUG Tg.-Mures, 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; 1:500,

## 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 Remetea nr. 198.

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. În raport cu restul localității terenul ce urmează a fi construit, este situat în partea de nord.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str. Remetea.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deservesc zona rezidențială cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii ale cartierului Unirii.

Terenul studiat este delimitat spre sud, nord și est de parcele proprietate privată, iar în partea de vest de drumul de acces desprins din str. Remetea.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona de amplasament se află în zona de terasă a râului Mures.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare a fost executat un foraj în zona amplasamentului și s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F1

0,00 – 1,60 m – nisip fin argilos, mult prafos, negru cafeniu, stare medie indesată, plastică, consistentă.

1,60 – 2,60 m – argilă nisipoasă, mult prafosă, galbenă închisă, plasticitate ridicată, stare plastică vartos.

2,60 – 3,70 m – nisip prafos galben, stare medie indesată/indesată

3,70 – 4,70 m – argilă coloidală marnoasă galben cenușie, cu concrețiuni CaCO<sub>3</sub>, plasticitate ridicată, stare plastică vartos.

4,70 – 6,00 m –pietris cu nisip, stare indesata.

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări moderate/bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajului nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare.

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 medie, strada Remetea în porțiunea aferentă zonei de amplasare are un profil modernizat. Accesul pe parcela studiată este asigurat de o stradă care se desprinde din strada Remetea al cărei profil este în curs de modernizare.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces auto și pietonal 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 1200,0 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 la rețelele existente în zona de amplasament (str. Remetea).

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**

Clădirea ce reprezintă casa de locuit se poziționează prin retragere de la aliniamentul stradal cu o retragere de cca. 18,00 m față de limita de proprietate la strada pentru asigurarea zonei de protecție a rețelei electrice de înaltă tensiune existentă în zona. Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea locuinței la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat existent în zona prin prezența rețelelor de apă și canalizare în lungul străzii Remetea.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui

contract cu o firmă prestatoare.

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 cu regimul de înălțime S+P+M, se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. Opțiunile populației vor fi evidențiate 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 General din intravilanul municipiului Tg.-Mureș.

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

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

Prin PUG Tg.-Mureș, s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire.

Terenul este situat în UTR- L2 zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1, 2 niveluri, zona cu interdicție de construire până la întocmire PUD.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se păstrează prevederile PUG și RLU Tg.-Mureș în vigoare adaptate la modul de organizare specific al parcelei studiate.

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

Relationarea construcțiilor și amenajărilor propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezenta spațiilor plantate și coeficienți urbanistici

( POT, CUT ) mici contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Prevederile Planului Urbanistic General Tg.-Mureș în vigoare, definește gabaritul strazii Remetea și face posibilă definirea amprizei strazii de acces ce se desprinde din aceasta în raport cu zona construibilă a parcelei

studiate. Strada Remetea face parte din trama stradala a municipiului Tg.-Mures si este o strada cu profil modernizat, care defineste si strada de legatura ce deservește parcela studiată.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate medie, strada asigurand legatura cu celelalte artere de circulație ale cartierului si municipiului, iar cea mai apropiata artera de importanta majora este strada Voinicenilor.

Pentru construirea casei de locuit, s-a ales varianta amenajării unui parcaj si spatiu de parcare in 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 clădirii si anexei propuse, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin studiile precedente de urbanism (PUG, PUZ).

Din punct de vedere al ocupării si folosirii terenului cu un POT max. 35 % și un CUT max. de 0,6 pentru construcții P+1, propunerea facuta se înscrie optim în raport cu specificul programelor propuse si cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

#### Bilanț teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte si functiuni complementare (pavilion gradina)	0,00	0,00	180,00	15,00
Circulatii carosabile si parcaje	0,00	0,00	67,90	5,65
Circulatii pietonale	0,00	0,00	22,75	1,89
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	869,35	72,46
Alte zone teren neconstruit	1200,00	100,00	60,00	5,00
Total suprafata studiată	1200,00	100,00	1200,00	100,00

#### Regimul de aliniere

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.

Retragere fata de aliniamentul la strada, stabilita prin PUD, este de cca 18,00 m.

### **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 POTmax. de 35 %.

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

Pe strada Remetea exista rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apa, canalizare, electricitate și gaz. Studiul de echipare a parcelei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării clădirii 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 la sistemul centralizat de rețele existente pe strada Remetea.

Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în zona, realizate conform prescripțiilor tehnice a proprietarilor și gestionarilor de rețele. 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 de urbanism.

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.

Programul funcțional al locuirii, plantațiile și amenajarea domeniului public asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea locuinței la rețeaua de utilități 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**

Studiul contribuie la realizarea obiectivului de utilitate publică al strazii de



acces ce deserveste amplasamentul astfel propunerea contribuie la dezvoltarea funcțiunilor 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. ARA ARCHITECTS S.R.L.  
TG.MURES

*PLAN URBANISTIC DE DETALIU*

**PUD** – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT SI AMENAJARE ACCES, STR.  
REMETEA NR. 198, TG.-MURES

**PR. 4/2016**

