

S.C. „TEKTURA” S.R.L.  
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.26/2014  
PUD – Studiu de  
amplasament pentru  
construire locuinta  
individuala

## FOAIA DE GARDĂ

**Denumirea lucrării** : **PUD – Studiu de amplasament pentru  
construire locuinta individuala**, str. Vasile  
Sabadeanu nr. 38, 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. III. 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**

- 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

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUD – Studiu de amplasament pentru construire locuinta individuala**, str. Vasile Sabadeanu nr. 38, Tg.-Mures  
Beneficiar: HAGAU IOAN-GRIGORE SI HAGAU MARIA-MIRELA  
Proiectant urbanism: S.C. TEKTURA S.R.L.  
Data elaborarii: Trim.III, 2016

#### 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 500,0 mp, cu folosinta actuala teren arabil, este situat in intravilanul municipiului Tg.-Mures, strada Vasile Sabadeanu nr. 38, Tg.-Mures si apartine beneficiarilor.

Conform PUZ zona rezidentiala Unirii aprobat, terenul este situat in UTR L2cz-subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire continuu (insiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate in noile extinderi.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolva mobilarea parcelei cu o cladire de locuit, parcaj, imprejmuire si amenajari exterioare. Cladirea propusa va avea regimul de inaltime P+M.

Accesul auto in incinta este asigurat din str. Vasile Sabadeanu, strada cu ampriza de cca 9,0 m, ce face parte din trama stradala a Municipiului Targu-Mures strada aflata in curs de modernizare.

Parcela studiata este delimitata de terenuri proprietate privata pe doua laturi, iar pe latura de nord si est de strada Vasile Sabadeanu.

Prin P.U.D. se propun următoarele:

- Construire casa de locuit cu regim de inaltime P+M, imprejmuire, amenajare parcaj.
- 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 si 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 Vasile Sabadeanu nr. 38.

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 din care se desprinde strada Vasile Sabadeanu.

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

Terenul studiat este delimitat pe trei laturi de alte parcele proprietate privată, iar în partea de nord de drumul de acces desprins din str. Remetea.

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

Zona de amplasament se află în zona de lunca a raului Mures.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic executându-se un foraj pe locul de amplasare a clădirii.

S-au analizat caracteristicile geotehnice ale terenului din zonă pentru inventarierea condițiilor de fundare.

Coloana litologică evidențiată de foraj se prezintă astfel:

F1

0,00 – 0,30 m –sol vegetal în amestec cu umplutura din pietris

0,30 – 1,00 m –argila nisipoasă galbenă, plastic consistentă

1,00 – 1,70 m –nisip argilos, galben, plastic moale

1,70 – 2,50 m –nisip cenușiu, saturat, afanat

2,50 – 3,50 m –pietris cu nisip, saturat, mediu indesar

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -1,70 m, a urcat și s-a stabilizat la -1,30 m.

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică nr.1 –risc geologic 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 medie, strada Remetea este o stradă în curs de modernizare. Accesul pe parcela studiată este asigurat de str. Vasile Sabadeanu, strada fără gabarit corespunzător, beneficiarul urmând să rezerve suprafața de teren aferentă parcelei pe care o deține, necesară modernizării corpului de stradă conform cu avizul ADP.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces carosabil și pietonal în spațiul curții, 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 500,0 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. Beneficiarul a obținut acordul de racordare a utilitatilor la rețelele proiectate în zona prin PUZ-ul aprobat cu hot. 139 din 19.05.2016 și întocmit de SC DOMUS SRL pentru SC MACO CONSTRUCT SRL.

În funcție de modul de extindere a rețelelor realizate de dezvoltatorul unui ansamblu de locuit (SC MACO CONSTRUCT SRL) se va adopta soluția optimă pentru racorduri și branșamente la apă, canalizare, gaz și electricitate.

#### **2.7. Probleme de mediu**

Studiul geotehnic efectuat de beneficiar a stabilit natura terenului de fundare și riscul geologic precum și nivelul panzei freatice din zona.

Clădirea ce reprezintă casa de locuit se poziționează la 3,0 m față de aliniamentul stradal stabilit după cedarea terenului necesar realizării gabaritului străzii Vasile Sabadeanu. Conform avizelor obținute proprietarul va conserva aliniamentul preexistent care asigură străzii ampriza pentru strada de categoria a III-a diferența de teren fiind cedată domeniului public.

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.

Soluția propune un procent de ocupare redus, un grad moderat de impermeabilizare a solului cu spații amenajate astfel ca rezulta un procent semnificativ de spații verzi plantate la sol, peste 40%.

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 cartier Unirii, 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, prevederi în care se înscrie programul beneficiarului.

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

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

Terenul este situat în UTR- L2cz subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire continuu (însiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi, zona cu interdicție de construire până la întocmire PUD.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se păstrează prevederile PUZ Unirii în vigoare adaptate la modul de organizare specific parcelei studiate.

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

Relationarea construcției 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 Zonal Unirii, în vigoare definește gabaritul străzii în raport cu zona construibilă a parcelei studiate. Strada Remetea are gabarit corespunzător, face parte din trama strădala a municipiului Tg.-Mureș și este o stradă modernizată, iar din aceasta se desprinde strada Vasile Sabadeanu străda în curs de modernizare pentru care trebuie asigurat gabaritul corespunzător (9,0 m).

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate medie, strada asigurând legătura cu celelalte artere de circulație ale cartierului și municipiului, iar cea mai apropiată arteră de importanță majoră este strada Remetea și strada Podeni.

Pentru construirea casei de locuit, s-a ales varianta amenajării unui parcaj și spațiu 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 clădiei, 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 pentru construcții P+1, clădirea se înscrie optim în raport cu specificul programelor propuse și cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

#### Bilanț teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte și funcțiuni complementare	0,00	0,00	100,00	20,00
Circulații carosabile și parcaje	0,00	0,00	110,00	22,00
Circulații pietonale	0,00	0,00	30,00	6,00
Spații verzi amenajate	0,00	0,00	210,00	42,00
Alte zone teren neconstruit	500,00	100,00	50,00	10,00
Tota suprafața studiată	500,00	100,00	500,00	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.

### **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 însoviri optime în contextul în care zona beneficiază de un POTmax. de 35 %.

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

Pe strada Remetea și strada Podeni există rețele tehnico-edilitare. Studiul privind accesul și posibilitățile de echipare a zonei cu utilități realizat în cadrul documentației. PUZ-dezmembrare teren în vederea construirii de locuințe-cartier Unirii, aprobat cu hot. 139 din 19.05.2016 și întocmit de SC DOMUS SRL a inclus și posibilitatea racordării construcției propuse prin PUD, conform declarației lui Oprea Pavel – Cristian administrator SC MACO CONSTRUCT SRL.

Clădirea va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare la rețele realizate în sistem centralizat.

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 spațiu urban 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**

Obiectivul de utilitate publica creat in zona de amplasament este reprezentat de modernizarea strazii Vasile Sabadeanu la care participa si beneficiarul proiectului prin asigurarea amprizei necesare in zona amplasamentului astfel propunerea contribuie la dezvoltarea functiunilor 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  
**PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE**  
**LOCUINTA INDIVIDUALA, STR. VASILE SABADEANU NR. 38,**  
TG.-MURES

**PR. 26/2014**