

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

Proiect nr.6 /2012  
**PUD – Studiu de  
amplasament pentru  
construire locuință  
individuală D+P+M**

## FOAIA DE GARDĂ

**Denumirea lucrării** : **PUD – Studiu de amplasament pentru  
construire locuință individuală D+P+M,  
str. Posada nr. 2A ,Tg.-Mureș**

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

**Proiectant** : S.C. „**ARA ARCHITECTS**” S.R.L.  
RO15436513  
NR.INREGISTRARE : J26/558/2003

---

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

Data : 2012

# **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 INCADRARE ÎN „PUZ CARTIER REZIDENTIAL CORNEȘTI”  
ITL - PLAN 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. „ARA ARCHITECTS” S.R.L.

TG.-MURES

Proiect nr.6/2012

**PUD – Studiu de  
amplasament pentru  
construire locuință  
individuală D+P+M**

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării: **PUD – Studiu de amplasament pentru construire locuință individuală D+P+M, str. Posada nr. 2A Tg.-Mureș**

Beneficiar: Jakab Barna Robert

Proiectant urbanism: S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.

Data elaborării :Trim.1, 2012

#### **1.2. Obiectul lucrării**

În urma stabilirii temei–program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor Jakab Barna Robert în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele în suprafață de 1045,0 mp cu o locuință unifamilială. Terenul se află în intravilanul municipiului Tg.-Mureș și aparține beneficiarilor.

Terenul este situat în zona studiată în PUZ Cartier rezidențial Cornești -UTR LV2z subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, strada Posada sud est și vest parcele proprietate privată, vecinătățile dinspre est și vest fiind construite cu clădiri P+M, respectiv P. Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea parcelei cu o casă de locuit cu P+M nivele. Accesul auto și pietonal la clădirea propusă este asigurat din strada existentă care va avea gabaritul stabilit prin PUZ.

În același timp propunerea prezentată detaliază încă o etapă intermediară în rezolvarea planului de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic Zonal, anterior, în scopul reglementării posibilităților de acces și mobilare pentru parcela studiată.

Construcțiile propuse prin acest P.U.D. sunt următoarele:

–casă de locuit cu D+P+M niveluri, spații pentru parcare/garare, împrejmuire, accese carosabile și pietonale, amenajări spații verzi.

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelelor existente cu construcția de mai sus. Se va rezolva de asemenea și împrejmuirea parcelei, racordarea și branșarea construcției propuse la principalele utilități tehnico-edilitare existente în zonă.

### 1.3. Surse de documentare

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

Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUZ CARTIER REZIDENTIAL CARTIER CORNEȘTI proiect întocmit de SC Proiect SRL, alte PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonă.

În elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse: Bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mureș, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:5000; 1:1000, Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.-Mureș aflat în vigoare la data întocmirii documentației.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în zona de est, zonă închegată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, zona rezidențială Cornești.

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

Microzona de referință are o parcelare inițială relativ regulată ca formă și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate perpendicular pe traseul drumului existent.

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

### 2.2. Incadrare în localitate

Terenul studiat este delimitat spre sud est și vest de parcele proprietate privată iar la nord de strada Posada, în apropiere de intersecția cu strada Cornești .

Întreaga zonă este denivelată cu precădere partea posterioară, având panta pe direcția nord vest spre sud est.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul luat în studiu se află în partea nord-estică a orașului, în cartierul Cornești al Municipiului Tg.-Mureș într-o zonă colinară cu altitudini de 250-500m, caracterizat

prin pante prelungi, având înclinări de la 5 până la 30 de grade deseori abrupte datorită alunecărilor vechi de teren. Relieful prezintă o morfologie denivelată, la poalele dealurilor ce mărginesc terasele râului Mureș, cu expunere sudică cu risc geologic redus stabilit în urma studiului geotehnic.

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament s-a efectuat un foraj, rezultând următoarea stratificație locală.

- sol vegetal cafeniu-inchis,  $\pm 0,00$  și - 0,30 m.

- argila prafoasa galbena-cafenie plastic vartoasa între -1,40 și -2,00 m, cu pietris

- argila prafoasa-nisipoasa galbena-cafenie, plastic vartoasa cu intercalatii de nisip fin gresificat între - 2,00 și - 4,00 m.

Nivelul apei subterane nu a fost atins până la - 4,00 m. apa subterana nu are efect în condițiile geotehnice, nici în perioade cu nivel maxim al apei subterane. În gropile de fundare nu va apărea apa subterana.

Amplasamentul oferă condiții geotehnice favorabile construirii unei locuințe individuale.

#### 2.4. **Circulația**

Circulația carosabilă în zonă este moderată, adaptată zonei rezidențiale pe care o deservește. Amplasamentul este situat pe strada Posada, ce face parte din trama stradală a zonei, pentru care prin PUZ Cartier rezidențial Cornesti s-a stabilit un gabarit de 10,00 m, planul urbanistic de detaliu prin propunerea sa va asigura respectarea acestuia. Pentru viabilizarea parcelei este necesară crearea unui acces carosabil cu gabarit adecvat.

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 calea de acces –cu statutul de drum public.

Suprafața terenului luat în studiu este de 1045,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

#### 2.6. **Echiparea edilitară**

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară normală. Alimentarea cu apă și canalizare menajera vor fi rezolvate în sistem centralizat prin racordarea la rețelele extinse din str. Cornesti. Alimentarea cu energie electrică și gaz se va rezolva prin bransament la rețeaua existentă în zonă.

Studiul de ansamblu pentru echiparea parcelei cu utilități cuprinde posibilitatea extinderii rețelilor din zonele adiacente în funcție de potențialii

consumatori din zonă, urmărindu-se în timp realizarea bransamentelor și racordurilor pentru parcela în condiții stabilite de gestionarii rețelelor.

## 2.7. Probleme de mediu

Conform studiului geotehnic amplasamentul se află pe un teren stabil cu risc geologic redus, apa freatică nu este agresivă față de betoane și se află la un nivel suficient de coborât pentru a nu afecta clădirea.

Clădirea ce reprezintă locuința unifamilială se poziționează la cca. 15 m față de aliniamentul stradal existent și la cca. 0,60 m față de limita de proprietate a vecinului din partea de vest (cu acordul lui), ținând cont că vecinătatea directă este reprezentată de o cale de acces cu lățimea de cca. 1,5 m.

Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea locuinței la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajeră centralizat ce va fi realizat în zona prin extinderea rețelelor existente în zone adiacente. În același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Mobilarea parcelei cu o locuință, realizarea accesului, spațiilor pentru parcare, împrejmuirea și plantările în grădina de față sunt obiective ce 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 prevăzute 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 și s-a prevăzut funcțiunea de locuire ca funcțiune predominantă în condiții de construibilitate speciale determinate de caracteristicile terenului de amplasare, prevederi în care se înscrie programul beneficiarului.

## 3.2 Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației, și a studiilor succesive acestuia (PUZ Cartier rezidențial Cornesti) s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se păstrează prevederea PUG și reglementările PUZ-ului anterior Cartier Rezidențial Cornesti cu derogarea distanței dintre construcția propusă și limita laterală de proprietate (la 0,60 metri

pe latura de vest, spre aleea pietonala, cu acordul vecinilor) și a distanței de amplasare a construcției în raport cu aliniamentul stradalexistent la cca. 15,0 m în cazul locuinței individuale. Se asigura astfel o corelare cu frontul dominant existent, si se creaza conditiile unei eventuale mariri a amprizei str. Posada la cca. 10,0 m.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Relaționarea construcțiilor propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT ) reduși contribuie la înscrierea tipului de abordare urbanistică în principiile dezvoltării durabile fără solicitarea excesivă a resurselor existente. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă factori de risc.

### 3.4. Modernizarea circulației

Studiile precedente de urbanism stabilesc gabaritul strazii Posada în raport cu zona construibilă a parcelei studiate, prevederi pe care planul urbanistic de detaliu le respectă. Spațiile de parcare se vor rezolva în interiorul parcelei studiate; zona dintre aliniament și clădire va fi tratată ca grădina de fatadă.

### 3.5. Zonificarea funcțională-reglementări , bilanț teritorial, indici urbanistici

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU și Regulamentul aferent PUZ Cartier rezidențial Cornesti, terenul fiind valoros și studiul geologic evidențiază că este o zonă suficient de stabilă din punct de vedere geomorfologic, 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. de 15 % și cu un CUT max. de 0,3, clădirile se înscriu optim în raport cu specificul programelor propuse și cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

#### Bilanț teritorial

Teritoriul aferent	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Locuință	--	--	156,0	15,0
Spații verzi amenajate	--	--	200,0	19,0
Circulație carosabilă	--	--	38,0	4,0
Circulații pietonală	--	--	47,0	5,0
Alte zone, teren neconstruit	1045,0	100,0	604,0	52,7
TOTAL GENERAL	1045,0	100,0	1045,0	100,0

### **Regimul de aliniere**

Regimul de aliniere este în acord cu vecinătățile dominante (latura de est), cu posibilitatea parcarii din strada în spațiul din fața casei și cu posibilitatea largirii în timp a prospectului str. Cornesti.

Intrucât strada Posada, era prevăzută ca drum public de circulație cu gabarit corespunzător în PUZ cartier rezidențial Cornesti, proprietarul va ceda terenul adiacent căii de circulație Domeniului Public. 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 (max. 4,0 m), 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 limitat la 15%.

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

În zona există rețea electrică și de gaze naturale care se va extinde asigurând posibilitățile de branșare pentru consum. Amplasamentul se situează în aliniamentul străzii Posada, existând posibilitatea ca parcela să fie echipată cu bransamente și racorduri la toate utilitățile care lipsesc (alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaz), alimentare cu electricitate. Pentru toate aceste prevederi gestionarii de rețele urmează să stabilească condițiile concrete de racord.

Încălzirea se va rezolva în sistem individual prin prevederea unei centrale 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 PUG, PUZ Cartier rezidențial



Cornesti.

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**

Prin propunerea făcută se crează posibilitatea echipării parcelei și racordarea la rețelele zonale în sistem centralizat.

## **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  
**STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE**  
**LOCUINTA INDIVIDUALA STR.POSADA NR. 2 A**  
**PROIECT NR.6/2012**

