

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

**Proiect nr.4/2012**  
**PUD – PUD STUDIU DE**  
**AMPLASAMENT IN**  
**VEDEREA CONSTRUIRII A**  
**DOUA LOCUINTE**  
**UNIFAMILIALE**

## FOAIA DE GARDĂ

**Denumirea lucrării** : **PUD – Studiu de amplasament în vederea  
construirii a două locuințe unifamiliale  
str. Ceangăilor, f.n. ,Tg.-Mureș**

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

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

---

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

Data : 02.2012

# **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 in 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. **Optiuni ale populatiei**

### **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 circulatiei**
- 3.5. **Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial,indici urbanistici**
- 3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare**
- 3.7. **Protectia mediului**
- 3.8 **Obiective de utilitate publică**

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

## **B. PIESE DESENATE**

**ITL –PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII**

**A1- SITUATIA EXISTENTA**

**A2- REGLEMENTARI URBANISTICE**

**A3- REGLEMENTARI EDILITARE**

**A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

**A5- POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA**

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării: **PUD – Studiu de amplasament în vederea  
construirii a două locuințe unifamiliale  
str. Ceangăilor, f.n. ,Tg.-Mureș**  
Beneficiar: BODO Arpad, BALOGH SAMARGHITAN Florian

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 BODO Arpad și BALOGH SAMARGHITAN Florian în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea a două parcele alăturate cu suprafețe de 980,0 mp cu două locuințe unifamiliale. Terenul se află în intravilanul municipiului Tg.-Mureș și aparține beneficiarilor.

Terenul este situat în zona D-UTR L2cz subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire izolat, continuu sau grupat situate în noile extinderi.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, sud parcele proprietate privată, iar la vest strada Ceangăilor . Pentru o identificare mai facilă am denumit parcela adiacentă străzii Ceangăilor parcela 1 iar cea din spate parcela 2.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea parcelelor cu două case de locuit cu regim P pentru parcela 1 și respectiv P+M pentru parcela 2. Accesul auto și pietonal la clădirile propuse este asigurat din strada existentă pentru prima parcelă și din drumul de acces creat pentru a doua parcelă.

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

mobilitate pentru parcela studiată.

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

-locuință individuală cu regim de înălțime P

-locuință individuală cu P+M niveluri

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

### 1.3. Surse de documentare

În elaborarea PUD-ului s-au analizat date și informații culese din următoarele surse: Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUZ ZONA REZIDENTIALĂ CARTIER UNIRII proiect întocmit de SC Proiect SRL, PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonă. În elaborarea PUD-ului 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, Planul Urbanistic Zonal Unirii aprobat anterior pentru zona în cauză.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în zona de nord, zonă încheagată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, zona Unirii, strada Ceangăilor f.n.

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 la un unghi ascuțit pe traseul drumului existent.

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

### 2.2. Incadrare în localitate

Terenul studiat este delimitat spre nord, sud și est de parcele proprietate privată iar la est de strada Ceangăilor.

Întreaga zonă este plană, nepunând niciun fel de probleme din punct de vedere al fundațiilor.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul luat în studiu se află în partea nordică a orașului, în cartierul Unirii al Municipiului Tg.-Mureș într-o zonă colinară cu altitudini de 250-500m, caracterizată prin pante prelungi, având înclinări de la 5 până la 30 de grade deseori abrupte datorită alunecărilor vechi de teren.

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament s-a efectuat un studiu geotehnic iar prin execuția unui foraj și analiza concretă a stratificației locale s-a concluzionat că terenul nu necesită măsuri speciale de fundare.

#### **2.4. Circulația**

Circulația carosabilă în zonă este moderată, adaptată zonei rezidențiale pe care o deservește. Amplasamentul se situează pe strada Ceangăilor, ce face parte din trama stradală a zonei, pentru care prin PUZ Unirii s-a stabilit un gabarit de 10,00 m, planul urbanistic de detaliu prin propunerea sa va asigura respectarea acestuia. Cea mai apropiată arteră ce prezintă o circulație mai intensă este strada Remetea drum de legătură cu satul Remetea. Pentru viabilizarea parcelelor este necesară crearea unui acces carosabil cu gabarit adecvat, de minim 4 m.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui drum de acces care să deservească parcelele propuse a fi mobilate.

#### **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 1960,0 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 vor fi rezolvate în sistem centralizat prin racordarea la rețelele extinse din strada Ceangăilor. Alimentarea cu energie electrică și gaz se va rezolva prin bransament la rețeaua existentă în zonă.

#### **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.

Clădirile ce reprezintă locuințe unifamiliale se poziționează la 3 m față de limita nordică de proprietate și retrase de la aliniamentul drumului de servitute. 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 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 parcelelor cu două locuințe și amenajarea acestora 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 s-a prevăzut funcțiunea de locuire ca funcțiune predominantă, 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 Ansamblul rezidențial Unirii) 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 PUZului anterior Ansamblu Rezidențial Unirii.

### **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 în raport cu zona

construibilă a parcelei studiate, prevederi pe care planul urbanistic de detaliu le respectă.

### 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 și studiul geologic evidențind 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 de max. 15% și cu un CUT de 0,3 cladirile se înscriu optim în raport cu specificul programelor propuse și cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

#### Bilanț teritorial

<b>Teritoriul aferent</b>	<b>Existent mp.</b>	<b>Existent %</b>	<b>Propus mp.</b>	<b>Propus %</b>
<u>Locuințe și funcțiuni complementare</u>	--	--	686	35
<u>Spații verzi amenajate</u>	--	--	600	30,6
<u>Circulație carosabilă</u>	--	--	61	3,1
<u>Circulație pietonală</u>	--	--	94	4,8
<u>Alte suprafețe, teren neconstruit</u>	1960	100,0	519	26,5
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1960</b>	<b>100,0</b>	<b>1960</b>	<b>100,0</b>

#### Regimul de aliniere

Intrucât strada Ceangăilor, actual este prevăzută ca drum public de circulație cu gabarit corespunzător în PUZ Unirii. 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 însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT limitat la 15%.

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

În zonă există rețea electrică care beneficiarul se poate bransan pentru consum. Amplasamentul se situează în aliniamentul străzii Ceangăilor, așa ca facilitează posibilitatea de racordare la restul unităților edilitare necesare (alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaz) iar parcelele să beneficieze de o echipare corespunzătoare.

Încălzirea se va rezolva în sistem individual prin prevederea unor centrale ce vor 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.

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**

Prin propunerea făcută se urbanizează o zonă neconstruită cu funcțiunea de teren agricol încurajând dezvoltarea durabilă urbană într-un mod integrat contextului.

## **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.