

## FOAIA DE GARDĂ

**Denumirea lucrării** : PUD – Studiu de amplasament pentru  
construirea unei case de locuit  
str. Subpadure fn.,Tg.-Mureș

**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	.....
Proiectant	arh. Pop-Lupu M.	.....
Desenat	arh. Pop-Lupu M.	.....

Data : 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-reglementări, bilanț 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**

- PLAN INCADRARE IN „PUZ CARTIER REZIDENTIAL CORNEȘTI”

ITL - PLAN INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITĂȚII

**A1-** SITUAȚIA EXISTENTĂ

**A2-** REGLEMENTĂRI URBANISTICE

**A3-** REGLEMENTĂRI EDILITARE

**A4-** OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

**A5-** POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.

Proiect nr.22/2014

TG.-MURES

**PUD – Studiu de amplasament  
pentru construirea unei case de  
locuit**

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării: **PUD – Studiu de amplasament pentru  
construirea unei case de locuit , str. Subpadure fn.**

**Tg.-Mureș**

Beneficiar: Fekete Laszlo Gyula

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

Data elaborării :Trim.2, 2015

#### **1.2 Obiectul lucrării**

În urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarului Fekete Gyula Laszlo în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele în suprafață de 832,0 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 LV3z subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanti 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 și sud parcele proprietate privată, la est e vecină incinta Fabricii Masini de Calcul iar la vest e strada Subpadure, cu un profil nedefinit. Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea parcelei cu o casă de locuit regim de înălțime D+P. Accesul auto și pietonal la clădirea propusă este asigurat din strada existentă care va avea gabaritul stabilit prin PUZ.

În același timp propunerea prezentată rezolvă o situație particulară în planul de ansamblu al zonei propus prin Planul Urbanistic Zonal, anterior, în scopul reglementării posibilităților de

acces și mobilare pentru parcela studiată.

Construcția propusă prin acest P.U.D. e o casă de locuit cu regim D+P, spațiu pentru parcare/garare, împrejmuire, accese carosabile și pietonale, amenajări spații verzi.

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelelei 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 se situează în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în partea de est a localității, zonă apropiată de limita intravilanului și învecinată cu o zonă naturală –de platou împadurit; neomogena din punct de vedere urbanistic, zona este situată înafara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, în proximitatea zonei rezidențiale Cornești.

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

Microzona de referință are o parcelare relativ neregulată ca formă și dimensiuni datorată și topografiei denivelate în parcele desfășurate la diverse unghiuri față de traseul drumului existent-strada Subpadure.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren intens construit (clădiri de locuit, anexe, grădini).

## 2.2 Incadrare în localitate

Terenul studiat este delimitat spre sud și nord de parcele proprietate privată iar la vest de strada Subpadure, pe când la est avem incinta Fabricii Masini de Calcul .

Intreaga zonă este denivelată cu precădere partea posterioară, având panta pe direcția nord- sud .

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul luat în studiu se află în partea estică a orașului, la sud de cartierul Cornești și de zona turistică și de agrement a platoului Cornești; amplasamentul se încadrează din punct de vedere geotehnic în versantul deluvial care delimitează din partea dreaptă lunca majoră a paraului Poclos. Suprafața terenului este înclinată având panta cu caderi variabile cu valori cuprinse între 5-10grade. Relieful specific marcat prin diferențele de nivel – a luat naștere prin anii 1970, când o alunecare de teren, situată în aval și lateral față de Fabrica de Masini de Calcul a afectat o parte și din suprafața amplasamentului în studiu. Menționăm că zidul de sprijin de la intrarea în strada Ramurele s-a construit pentru sprijinirea terenului alunecat cu ocazia respectivă. Acest zid, a avut efectul scontat :terenul din spatele zidului s-a stabilizat, iar zidul este intact. Totuși trebuie precizat că alunecarea de teren produsă a dus la schimbări în suprafața geotehnică a zonei afectate a amplasamentului. Conform situației geomorfologice, terenul de fundare este constituit din roci deluviale cu granulație fină, sedimentate, pe o argilă marnoasă cenușie supraconsolidată care fiind impermeabilă, reprezintă stratul pat al panzei freatice cantonată în deluvii.

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

- argila prafoasă slab nisipoasă cafenie galbenă , ±0,00 și - 3,00 m.
- argila prafoasă cenușie ruginită cu intercalatii de nisip între 3,00 și - 5,00 m

Nivelul apei subterane a fost atins conform studiului geotehnic prin forajul F2 la -3,50 m.

## 2.4 Circulația

Circulația carosabilă în zonă este moderată, adaptată zonei rezidențiale pe care o deservește. Amplasamentul este situat pe strada Subpadure, ce face parte din trama stradală a zonei, pentru care prin PUZ Cartier rezidențial Cornesti s-a stabilit un gabarit de 10,00 m; în prezent documentația urbanistică aprobată prin **HCL 195**

**din 2septembrie 2003** reconsidera reglementarile de aliniament stabilind condițiile necesare modernizării gabaritului stradal pentru strada Subpadure. 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 832,0 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.Livezeni. 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 rețelelor 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. 12 m față de aliniamentul stradal existent și la cca. 1 m față de limita de proprietate a vecinului din partea de nord-limita lateral stanga (cu acordul lui).

Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea locuinței la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajera 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 plantațiile 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 constructibilitate 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 avem în vedere reglementările stabilite de documentația de urbanism aprobată prin HCL 195/2003 cu derogarea distanței dintre construcția propusă și limita laterală de proprietate (la 1,00 metru pe latura de nord, cu acordul vecinilor) și a distanței de amplasare a construcției în raport cu aliniamentul stradal existent la cca. 12,0 m în cazul locuinței individuale. Se asigură astfel o corelare cu frontul dominant existent.

### **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 străzii Posada în raport cu zona constructibilă 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 parțial în condițiile de construire stabilite prin RGU și Regulamentul aferent documentației de urbanism aprobată prin HCL 195 din 2 septembrie 2003, 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 parametrii prevăzuți prin regulamente sunt POT max. de 15 % și CUT max. de 0,3, iar prin prezenta documentație de urbanism acești indicatori sunt măritați cu 20% (conform avizului **CTATU nr. 12/44/07/05/2015**).

<b>Bilanț teritorial Teritoriul aferent Propus</b>	<b>Existent</b>		<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
	<b>mp.</b>	<b>%</b>	<b>mp.</b>	<b>%</b>	<b>mp.</b>	<b>%</b>
Locuință	--	--	150,0	18,0		
Spații verzi amenajate	--	--	291,2	35,0		
Circulație carosabilă	--	--	83,2	10,0		
Circulație pietonală	--	--	99,8	12,0		
Alte zone, teren neconstruit	832,0	100,0	208,0	25,0		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>832,0</b>	<b>100,0</b>	<b>832,0</b>	<b>100,0</b>		

#### **Regimul de aliniere**

Regimul de aliniere este în acord cu vecinătățile dominante cu posibilitatea parcarii din strada în spațiul din fața casei și cu posibilitatea lărgirii în timp a prospectului străzii Subpadure.

Gabaritul străzii Subpadure se reglementează conform regulamentului aferent documentației aprobate prin HCL nr.195 din 2 septembrie 2003.

#### **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 însoțiri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT limitat la 15%. Înălțimea maxima la coama poate atinge cota de 7m.

### **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 Subpadure, 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 predomină. 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, sau alte documentații ce reglementează zona și sunt în vigoare.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului, acestea fiind premiza construirii 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. TEKTURA S.R.L.  
TG.MURES

PR NR.22/2014

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIREA UNEI  
CASE DE LOCUIT  
pe str. Subpadure fn.  
TARGU-MURES**