

## FOAIA DE GARDĂ

**Denumirea  
lucrării** : **PUD –Construire trei case și anexă**, str.  
Bisericii, nr. 31, Livezeni, jud.Mureș

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

**Proiectant** : STUDIO DE ARHITECTURĂ MINIMAL SRL  
**RO 43488844**  
**NR.INREGISTRARE : J26/1635/2020**

---

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh. urb.PASTOR Corina	.....
Proiectant	arh. urb.PASTOR Corina	.....
	arh. POP-LUPU-HEGHEȘ Mihaela	.....

Data : 2021

## **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 –Construire trei case și anexă**, str. Bisericii, nr. 31, Livezeni, jud.Mureș

Beneficiari: NAGY ATTILA și NAGY SIMONA HANNA, cu domiciliul pe str. Bisericii, nr.31, Livezeni

Proiectant urbanism: S.C. STUDIO DE ARHITECTURĂ MINIMAL SRL

Data elaborării :Trim.2, 2021

#### 1.2. Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei–program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor **NAGY Attila** și **NAGY Simona Hanna** în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele în suprafață de 1933,0 mp cu trei locuințe unifamiliale și o anexă și cu reamenajarea parcelei. Terenul se află în intravilanul localității Livezeni, județul Mureș și aparține beneficiarilor.

Terenul este situat în **zona UTR-3**, subzona **Li** locuințe individuale cu dotări aferente, servicii și microproducție integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi. Caracteristicile parcelelor: pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să respecte cumulativ următoarele condiții front la stradă de minimum 8m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12m pentru clădiri cuplate sau clădiri izolate, adâncimea parcelei de minim 18m pentru clădiri înșiruite și minim 16m pentru clădiri izolate sau cuplate (recomandat 25m). Suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite, minim 200mp pentru clădiri cuplate(recomandabil 400mp) sau pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 500mp) cu adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. Amplasarea clădirilor față de aliniament: se vor

respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament stabilite prin documentații de urbanism specifice. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și limitele posterioare: în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai mult D+P+M, diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, vest și est parcele proprietate privată iar la sud strada Bisericii.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea parcelei cu trei case de locuit cu D+P/P+M niveluri. Accesul auto și pietonal la clădirea propusă este asigurat din strada existentă conform planului de situație anexat.

Construcțiile propuse prin acest PUD sunt următoarele:

–casă de locuit cu D+P+M niveluri, case cuplate P+E/M, pergole auto, spații pentru parcare, accese carosabile și pietonale, amenajări spații verzi

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelei existente cu construcțiile de mai sus. Se va rezolva de asemenea și împrejmuirea parcelei, racordarea și branșarea construcțiilor 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:

Plan Urbanistic General al comunei Livezeni în vigoare la data întocmirii prezentei documentații.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. **Evoluția zonei**

Parcela în cauză se găsește în partea de nord est a satului, pe strada Bisericii, la numărul 31 conform planului de încadrare în teritoriul localității anexat. Zona este complet echipată edilitar.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren parțial liber, construit cu o casă de locuit regim parter.

## 2.2. **Incadrare în localitate**

Terenul studiat se învecinează spre nord,vest, sud-vest și est, nord-est cu parcele proprietate privată iar la sud-est cu strada Bisericii.

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

Terenul luat în studiu se află în partea nord-estică a satului, într-o zonă limitrofă a satului Livezeni la altitudinea de 356m. Amplasamentul aparține bazinului Transilvaniei, având ca și rocă de bază frecvent interceptată în forajele de adâncime mică și medie ca aparținând epocii Paleogen/v.annonian și Neogen/v.sarmațian. Vârsta annonian este compusă din pietrișuri, nisipuri, argile mărunoase, iar sarmațianul din marne cenușii, nisipuri și pietrișuri, care reprezintă de fapt partea finală a umpluturii neogene a Depresiunii Transilvaniei. Peste aceste sedimente s-au depus straturi de suprafață de vârstă cuaternară(holocenul superior) asociate ultimelor glaciațiuni, alcătuite din argile, argile nisipoase, pietrișuri, nisipuri.

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament s-au efectuat două foraje, rezultând următoarea stratificație locală.

### Foraj F.1

0,00 – 0,20 m strat sol vegetal inierbat, argilos

0,20 – 1,30 m praf argilos fin nisipos, cafeniu închis spre deschis, rar cu intercalații nisipoase roșietice, plastic consistent

1,30 - 2,50 m praf argilos cu intercalații fin nisipoase, cafeniu deschis, rar cenușiu argilos cu intercalații nisipoase gălbui-roșietice, plastic consistent uscat

2,50 -3,20 m argilă prăfoasă gălbui închis și cenușie, plastic consistent vârtos, uscat.

3,20 – 4,00 m praf fin nisipos,mediu spre bine îndesat, umed spre uscat

Foraj F.2 confirmă stratificațiile din F1.

Adâncimea pânzei de apă subterană în zonă nu a fost determinată prin foraj.

## 2.4. **Circulația**

Circulația carosabilă în zonă este moderată, adaptată zonei pe care o deservește iar profilul drumului de acces existent este unul nemodernizat.

Amplasamentul este situat pe strada Bisericii, ce face parte din trama stradală a zonei, dar are o ampriză redusă, fiind vorba de un drum public, se presupune ca la un moment dat se va realiza ajustarea gabaritului ei la cel de cale de circulație publică. Planul urbanistic de detaliu prin propunerea sa va asigura respectarea acestuia. Pentru viabilizarea parcelei este necesara crearea unui acces carosabil cu gabarit adecvat.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unei căi de acces care să deservească cele trei locuințe de pe 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 1933,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

## 2.6. **Echiparea edilitară**

Alimentarea cu energie electrică și gaz se va rezolva prin branșamente la rețelele existente în zonă la fel ca și alimentarea cu apă și canalizarea prin racordarea la rețelele edilitare din proximitate.

## 2.7. **Probleme de mediu**

Conform studiului geotehnic amplasamentul se află situat pe un versant aparținând localității care poate fi interpretat ca și cumpăna de ape Mureș/Niraj-culoarul Mureșului. Zonal se încadrează suprafeței plane joase altitudinal, mărginită de o zonă cu dealuri de înălțimi medii spre înalte (cca 380 m față de M. Neagră) valea inferioară a Nirajului.

La nivel macromorfologic și ca aspect general zona se poate descrie ca o regiune colinară cu aspect fragmentat de numeroase văi locale, prezentând un relief de versanți cu pante prelungi, înclinații diverse, uneori abrupte datorită alunecărilor de teren mai vechi sau mai noi. Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest cu versanți intens degradați prin alunecări pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și niveluri de eroziune, terase, diverse forme structurale cu pante prelungi sau scurte și înclinări în general cuprinse între 5 și 30 de grade.

Terenul studiat e stabil cu risc geologic moderat, apa freatică nu este agresiva față de betoane și se află la un nivel suficient de coborât pentru a nu afecta clădirile. Se recomandă o bună gândire a unui sistem de captare și drenare a

apelor fiind un teren pe o pantă medie.

Clădirile ce reprezintă trei locuințe unifamiliale, se poziționează retras față de limita cu Domeniul Public (mai mult de 25m) și la 3 metri (sau mai mult) față de limitele laterale ale parcelei.

Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea locuinței la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat. 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 trei locuințe și amenajarea ei 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 localității Livezeni 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, s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se păstrează prevederile PUG și reglementările lui.

### **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) moderați 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

În prezent traficul nu pune prea mari probleme cailor de circulație din zonă, nici în orele de vârf, ele deservește zona rezidențială și au un gabarit în plin proces de modelare în funcție de necesități și de evoluția zonei.

#### 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 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 de max. 30% și cu un CUT de 0,6 clădirile se înscriu optim în raport cu specificul programelor propuse și cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

#### Bilanț teritorial

TERITORIU AFERENT	Existent mp	%	Propus mp	%
LOCUINTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	105	5,4	579,9	30
CIRCULATIE SEMICAROSABILA	0	0	543,4	28,1
CIRCULATIE PIETONALA	0	0	310,7	16,1
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	499	25,8
ALTE ZONE DE TEREN NECONSTRUIT *	1828	94,6	0	0
TOTAL	1933	100	1933	100

## **Regimul de aliniere**

Regimul de aliniere va difinitiva gabaritul străzii Bisericii pe porțiunea aferentă frontului stradal al parcelei studiate și se stabilește în acord cu Primăria. 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, cca 7m, 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 înșoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT limitat la 30%.

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

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și gaze naturale care asigură posibilitatea de branșare pentru consum.

Amplasamentul se situează în aliniamentul străzii Bisericii, iar parcela studiată și deja edificată este racordată la toate rețelele publice astfel având posibilitatea de realizare de noi branșamente la rețelele de utilități existente.

Încălzirea se va rezolva în sistem individual prin prevederea unei centrale termice ce va funcționa cu combustibil gazos sau solid în fiecare dintre cele trei case.

### **3.7. Protecția mediului**

Zona face parte dintr-un areal cu densități moderate, în care funcțiunea de locuire domină.

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.

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.

#### **Obiective de utilitate publică**

Propunerea făcută definitivează gabaritul căii de acces aferent frontului parcelei studiate și crează posibilitatea echipării parcelei prin racordare la rețelele zonale ce funcționează 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 coerente.

Sef proiect,

arh. urb. Pastor Corina.  
Intocmit,

arh. Pop-Lupu Mihaela