



PAC

PROIECT

TG-MUREȘ str. MOLDOVEI nr.2 ap.18 tel.0265-257571

BENEFICIAR
CONSILIUL LOCAL TÂRGU-MUREȘ
SC FIVE STAR INVESTMENT SRL

**PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru amplasarea**

**DEZVOLTARE SPATII DEPOZITARE
Str.Gh.Doja nr.204 TÂRGU-MUREȘ
județul Mureș**

Localitatea:
Județul:

TÂRGU-MUREȘ
MUREȘ

NOTĂ: Toate drepturile de autor din prezenta documentație aparțin în exclusivitate S.C. PAC PROIECT S.R.L. TÂRGU-MUREȘ.

Nici un fragment din al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au folosit la alte documentații fără acordul autorului, care este protejat în concordanță cu legislația Română și internațională prin “marca rezervată”



PAC

PROIECT

TG-MUREȘ str. MOLDOVEI nr.2 ap.18 tel.0265-257571

PAGINA DE TITLU

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLATARE SPAȚII DE DEPOZITARE

Faza de proiectare : PUZ

Beneficiar : Consiliul local TÂRGU-MUREȘ
SC FIVE STAR INVESTMENT SRL

Amplasament : TÂRGU-MUREȘ str.Gh.Doja nr.204

Simbol proiect: 19/2009



FIȘA DE SEMNĂTURI

PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE SPAȚII DEPOZITARE
str.Gh.Doja nr.204 TÂRGU-MUREȘ
județul Mureș

Proiectant General: SC PAC PROIECT SRL TÂRGU-MUREȘ

Director: ec.POJAN PAUL CĂLIN.....

Șef proiect: arh POJAN DRAGA CAMELIA.....

Proiectanți de specialitate: arh POJAN DRAGA CAMELIA.....

tehn. POPA ARCADIE SORIN.....





BORDEROU

PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE SPAȚII DE DEPOZITARE str.Gh.Doja nr.204 TÂRGU-MUREȘ județul Mureș

A. PIESE SCRISE

- PAGINA DE TITLU
- LISTA DE SEMNĂTURI

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANE

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare 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 –Măsuri în continuare

5 ANEXE

B. PIESE DESENATE

- 1. Încadrare în zonă sc. 1: 5.000
- 2. Situația existentă sc. 1: 1.000
- 3. Reglementari urbanistice sc. 1: 1.000
- 4. Reglementari edilitare sc. 1: 1.000
- 5. Tipul de proprietate sc. 1: 1.000
- 6. Secțiuni, desfășurări sc. 1: 1.000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

Fundamentarea necesității investiției DEZVOLTARE SPAȚII DE DEPOZITARE str.Gh.Doja nr.204, TÂRGU-MUREȘ, județul Mureș este determinată de strategia de investiții și promovare a unei locuiri durabile, de modernizări și reconversii funcțiuni, de indisponibilitatea de terenuri, de nevoia de asigurare cu servicii populației, de înnoire a arealelor municipiului, de completare și mobilare a arealelor dezorganizate prin diverse acțiuni generate de efecte ale privatizării.

Se solicită asigurarea reglementărilor în vederea amplasării unor construcții pentru servicii și depozitare.

Ca un sprijin în rezolvarea acestui deziderat sunt: fondurile europene și disponibilitatea de cooperare și sprijin a consiliului local Târgu Mureș, facilități ale băncilor pentru sprijinirea populației ce dorește o nouă investiție, disponibilitatea de terenuri din arealul municipiului Târgu-Mureș.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

| | |
|---------------------|---|
| Denumirea lucrării: | Plan Urbanistic Zonal DEZVOLTARE SPAȚII DEPOZITARE |
| Amplasament: | str.Gh.Doja nr.204 municipiul TÂRGU-MUREȘ |
| Faza de proiectare: | PUZ |
| Beneficiar: | PRIMĂRIA TÂRGU-MUREȘ SC FIVE STAR INVESTMENT SRL |
| Proiectant: | SC PAC PROIECT SRL TÂRGU-MUREȘ |
| Simbol proiect: | 19/2009 |

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este asigurarea cadrului legal de implementare a dezideratului de mai sus: DEZVOLTARE SPAȚII DEPOZITARE str. Gh.Doja nr.204 din municipiul TÂRGU-MUREȘ.

Prezenta lucrare se întocmește la recomandarea Certificatului de urbanism nr. 1.253/20.07.2009, a AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr.24/07.05.2009, aprobat cu HOTĂRÂREA nr.244/28.05.2009 eliberate de către ARHITECT ȘEF al CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL TÂRGU-MUREȘ pentru beneficiarul SC FIVE STAR INVESTMENT.

Ca urmare a recomandărilor documentelor de mai sus, s-a întocmit prezenta lucrare faza: PUZ pentru studierea >



- celor 831,42mp evidențiați în C.F. nr. nr.2598/N MUREȘENI nr.cad. 533/3/3, (254/6) proprietatea beneficiarului SC FIVE STAR INVESTMENT SRL

-UTR CE conform avizului de oportunitate

în vederea implementării investiției preconizate: supraetajare clădire, schimbare de destinație din atelier în spații de depozitare și servicii, realizare corp nou, adiacent accesului în incintă-SHOW ROOM .

1.3. Surse documentare

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile scara 1: 5.000, completată cu ridicarea topo executată și vizată de OCPI MUREȘ.

- Date din Planul Urbanistic General al municipiului TÂRGU-MUREȘ
- Date culese pe teren,
- Date privind rețelele de infrastructură

Terenul aferent amplasamentului, este teren proprietate privată a beneficiarilor.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANE

Stadiul actual de dezvoltare al localității reședință de județ este cel relevant de către planurile de situație, Planul de încadrare în zonă și Planul Urbanistic General al municipiului Târgu-Mureș.

Perioada de tranziție de după 1989 s-a manifestat prin schimbări de funcțiuni și ca urmare a privatizării întreprinderilor a urmat fărâmițarea și înstrăinarea lor. Astfel zona studiată, care făcea parte din zonă de producție industrială/depozitare, care s-a modificat în timp în zonă de servicii (temporar grădiniță), dotări cu profil administrativ și comercial prin schimbarea destinației clădirilor existente în trupul de analizat și înlocuirea sau construirea de noi clădiri.

Suprafața de 831,42mp este evidențiat în C.F. nr. nr.2598/N MUREȘENI nr.cad. 533/3/3 (254/6)2 este proprietatea beneficiarului, face parte dintr-o incintă ce a fost dezmembrată, înstrăinată de o formă neregulată și este înconjurată de proprietăți private și str.Rozmarinului.

2.1. Evoluția zonei

Terenul propus pentru implementare DEZVOLTARE SPAȚII DEPOZITARE este teren situat pe o terasa superioară a luncii Mureșului, este cuprins în intravilanul localității, între str.Rozmarinului, proprietăți private dintre str. Gh.Doja și calea ferată industrială dezafectată, iar conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL este menționată cu următorul regim economic: - zona "B" - UTR CE- zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial, delimitat de fosta rețea de termoficare-dezafectată, fosta cale ferată de deservire – dezafectată și străzile Rozmarinului, str. Gh.Doja.

Zona studiată are o suprafață totală de 4.502 mp, este ocupată de construcții cu sedii de firme construite în ultimul timp, având următoarele funcțiuni:

SC STAER SRL mobilă,



SC BARDI AUTO piese auto,
SC SHOW ROOM -EDILCOLOR vopsele, birotică,
SC MERCUTCOM+ SC MARBOSRL birouri,
SC ENERGOTERM feronerie,

fiecare dintre aceste noi funcțiuni, respectiv magazine, reprezentanțe sau birouri s-au realizat pe parcele dezmembrate ca urmare a privatizării, și aparțin unor proprietari privați. Funcțiunea actuală este cu caracter difuz, are echipare edilitară suficientă și corespunzătoare.

Terenul aferent amplasamentului pentru DEZVOLTARE SPAȚII DEPOZITARE, este teren în exclusivitate proprietate privată a noilor beneficiari SC FIVE STAR INVESTMENT SRL și este cuprins între proprietățile private și strada Rozmarinului.

Deși Planul Urbanistic General prevedea pentru zona de studiu “CE-construcții echipamente publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial”, terenul a fost construit în exclusivitate cu servicii și firme amplasate pe terenuri cu suprafețe și forme variate; asigurarea de accese sunt străzile adiacente: str.Rozmarinului și str.Gh.Doja.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată este situat în teritoriului administrativ al municipiului TÂRGU-MUREȘ, în intravilanul de sud-vest a localității reședință de județ, este înconjurată de terenuri construite. Zona studiată face parte din UTR CE delimitată prin Planul Urbanistic General TÂRGU-MUREȘ, pe un teren privatizat și dezmembrat anterior, este teren în exclusivitate proprietate privată a beneficiarilor.

2.3. Elementele cadrului natural

Elementele cadrului natural sunt formate din:

Relieful format din teren plan, constituit din parcele rezultate dintr-o dezmembrare anterioară, deservite de străzile Rozmarinului și Gh.Doja prin care s-au căi de acces la loturile rezultate.

Terenul studiat este situat pe un platou al luncii râului Mureș, este constituit din terenuri construite, accesibile prin străzi amenajate corespunzător, perpendiculare între ele. Zona este aferentă unei circulații majore, și este înconjurată de terenuri construite.

Beneficiază de un areal al cadru natural de izolare și liniște pentru terenul ce a generat prezenta lucrare și a unei zone înconjurătoare la nivelș de UTR.

Rețeaua hidrografică nu este reprezentată, în zonă sunt doar canale subterane de colectare ape pluviale, ce asigură scurgerea naturală a apelor spre principalul emisar: râul Mureș prin rețeaua de canalizare a municipiului.

Flora și fauna din zona studiată nu sunt semnificative, terenul fiind construit, folosit ca atare.

Clima se încadrează în factorii climatici generali: climă temperat continentală caracterizată de ierni blânde și veri călduroase, cu temperaturi influențate de variații bruște de temperatură, datorate în special curenților de aer de pe valea Mureșului.

Rezervații și monumente ale naturii nu sunt în zona studiată.



Factori balneari nu sunt semnalati.

Geologia zonei se încadrează în structura generale a zonei de luncă a râului Mureș, este teren plan, fără risc la inundații sau alunecări.

2.4. Circulația.

În zona studiată se semnalează o circulație de importanță locală și națională, prin:

- o circulație majoră, de tranzit ce se desfășoară pe strada Gh.Doja amenajată și reabilitată cu un profil de cca. 15,50 m lățime carosabil (format din 2 benzi de circulație /sens cu o bandă separatoare de 1,25 spațiu verde) și un profil de 25,00 m, cu secțiuni transversale și longitudinale corespunzătoare și care se identifică cu D.N.15- E60.

- Perpendicular pe această cale importantă, se află strada Rozmarinului, stradă locală cu un carosabil ce deservește zona de blocuri realizată paralel cu calea ferată normală. Strada Rozmarinului are un profil de 10,00 m lățime, un carosabil de 7,00 m.

Ambele străzi au profile și gabarite corespunzătoare, echipate din punct de vedere tehnico-edilitar.

2.5. Ocuparea terenurilor

Ocuparea terenurilor ne este semnalată ca teren construit, cu pante ne semnificative, prin următoarele unități:

| PROPRIETAR | S incinta (mp) | Sc (mp) | Sd (mp) | POT % | CUT |
|---|-------------------|------------|------------|----------|------|
| SC MARBO SRL | 881,24 | 283,20 | 743,40 | 21,27 | 0,84 |
| SC FIVE INVESTMENT SRL | 831,41 | 285,26 | 285,26 | 34,30 | 0,34 |
| SCENERGOTERM SRL | 573,91 | 156,82 | 627,28 | 27,36 | 1,09 |
| ROIBAN ROMULUS VIOREL, cu următoarele: | | | | | |
| SC STAER SRL | 381,93 | 177,63 | 355,26 | 46,62 | 0,93 |
| SC BARDI AUTO SRL | 430,98 | 143,23 | 286,46 | 33,30 | 0,66 |
| SC MERUTCOM SRL | 108,44 | 108,44 | 108,44 | 100,00 | 1,00 |
| TOTAL ZONA CONSTRUITĂ | 3.307,91 | 1.243,08 | 2.406,10 | 37,57 | 0,72 |

Se constată că incintele analizate au suprafețe cuprinse între 108 mp-:881 mp, sunt ocupate de construcții realizate cu regim de înălțime cu parter și parter +etaj sau P+3.

Total zona construită este de 1.243,08 mp și 2.406,10 mp desfășurați.

Tabelul de mai sus prezintă Procentul de ocupare a fiecărei incinte, Coeficientul de utilizare al fiecărei incinte, precum și al zonei construite și analizate:

POT cuprins între 21,27 % și 100,00 %

CUT cuprins între 0,34 % și 1,09 %

și o medie de POT =37,57 %, CUT =0,72,

situația existentă ne relevă coeficienți peste recomandările zonei conform PUG și Certificatul de urbanism.



Zona studiată mai cuprinde: circulație, astfel încât pe total zonă studiată de 4.468,17 mp rezultă: POT=27,82 %, CUT=0,53.

2.6. Echipare edilitară.

Echiparea edilitară din zona studiată evidențiază prezența utilităților: rețea de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și energie termică.

2.7. Probleme de mediu.

Probleme de mediu nu s-au semnalat în zonă, modul de echipare a teritoriului studiat prin racordare la rețeaua tehnico-edilitară a minicipiului nu au generat noxe sau alte fenomene negative care să afecteze mediul sau influențeze negativ condițiile de protecție a mediului. Toate incintele au racord la aceste utilități

2.8. Opțiuni ale populației.

Opțiunile ale populației s-au manifestat față de terenul studiat prin propunerile de SUPRAETAJARE ȘI EXTINDERE pentru SC FIVE INVESTMENT SRL prin reorganizarea incintei pentru o folosire eficientă față de necesitățile și programul de dezvoltare al incintei, față de situația existentă și vecinătăți.

Consiliul local al Primăriei TÂRGU-MUREȘ a îmbrățișat ideea implementării DEZVOLTARE SPAȚII DE DEPOZITARE str.Gh.Doja nr.204, a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.24/07.05.2009 și Hotărârea HCL nr.244/28.05.2009 cu condiția *întocmirii PUZ pentru stabilire reglementări urbanistice pentru supraetajare clădire, schimbare de destinație atelier în spații de depozitare și servicii, realizare corp nou adiacent accesului în incintă.*

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare aferente lucrărilor preconizate de către beneficiari, au promovat spații cu funcțiunea de servicii către populație.

Având în vedere mărimea și forma loturilor rezultate prin dezmembrări anterioare: de la 108,0 mp, la 881 mp; funcțiunile dezvoltate pe aceste terenuri, prin această lucrare s-a făcut evaluarea, analiza și prognoza pentru implementarea intenției investitorilor pentru suprafața de 831 mp, în corelare cu suprafața studiată, aferentă UTR CE.

Ca o concluzie, rezultă necesitatea reconsiderării funcțiilor, a condițiilor de amplasare, modificarea funcțiunii zonei în spații de depozitare și servicii, procentele de ocupare și utilizare a terenurilor, precum și stabilirea reglementărilor necesare, rezultate pentru zona studiată.

3.2. Prevederi ale PUG

Preverile din PUG TÂRGU-MUREȘ în vigoare cuprinde și aceste terenuri.



Față de terenul studiat, se observă că acesta aparține zonei URT “CE”.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.24/07.05.2009, aprobat cu HOTĂRÂREA nr.244/28.05.2009 recomandă folosirea următoarelor categorii de funcțiuni: dezvoltări și eventuale servituți asemănătoare cu cele aferente UTR “A12d”- subzona activităților terțiare.

Reglementări obligatorii, pentru pentru dotări de interes public necesare: POTmaxim=50%, CUT, înălțime maximă admisă și aliniamente, conform PUZ ce se va întocmi.

Ca urmare, prin Certificatul de Urbanism nr. 1.253/20.07.2009 s-a solicitat elaborarea prezentei documentații, pentru instituirea cadrului legal pentru construire și implementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea cadrului natural este una din condițiile și aspirațiile lucrării.

Zona studiată beneficiază de o zonă construită, amplasată la o cotă de 308 m de pe terasa superioară a râului Mureș.

Prin amplasarea DEZVOLTARE SPAȚII DE DEPOZITARE str. Gh.Doja nr.204 se va încerca reglementarea lotizării rezultate, amplasarea clădirilor solicitate pentru dezvoltare spații de depozitare și servicii, astfel încât să scoată în evidență investiția propusă, să se asigure implantarea ei în de cadrul natural și construit existent, să beneficieze de o bună vizibilitate și orientare, corespunzătoare a noilor funcțiuni, integrarea ei în cadrul construit existent.

3.4. Modernizarea circulației

Căile de comunicație de acces la amplasament sunt date de evoluția în timp a zonei și localității sau a interesului față de zonă.

Pentru că amplasamentul este situat în limita intravilanului municipiului Târgu-Mureș pe un platou în plan, la cote similare cu ale zonei înconjurătoare nu este necesar să se asigure străzi noi, suplimentarea acceselor, reconsiderarea dimensionării corespunzătoare a traseelor de circulații.

Prin urmare nu este necesară realizarea de străzi noi.

Pentru asigurarea accesului la amplasamentul propus pentru DEZVOLTARE SPAȚII DE DEPOZITARE str. Gh.Doja nr.204 se vor menține actualualele accese. Nu sunt necesare lucrări de reabilitare și modernizare străzi/drumuri existente sau realizarea de străzi noi.

3.5. Zonificarea funcțională –reglementări, bilanț teritorial.

Indici urbanistici.

Zonificarea funcțională pentru terenul studiat prevede amplasarea următoarelor:

o ZONA SERVICII, SPAȚII DE DEPOZITARE:

- propunere DEPOZIT și SHOW ROOM - P+1 și DEPOZIT P
- cu regim mic de înălțime



- **ZONA** de circulație-menținere
- Reglementările urbanistice** prevăd:
 - **aliniamente** rezultă ca urmare a clădirilor realizate până în prezent, astfel:
 - - la 0,00 m față de limitele laterale și posterioare
 - - la 17,27 m adâncime față de limita la strada modernizată pentru DEPOZIT și SHOW ROOM - P+1
 - - la 0,00 m adâncime față de limita la strada Rozmarinului modernizată pentru DEPOZIT clădire cu P
 - nu se fac propuneri pentru incintele deja construite și care s-au reglementat prin alte documentații
 - traseele de străzi existente și menținute fără alte modificări
 - asigurarea cu parcaje și garaje este prevăzută exclusiv în incinte sau în parcare rezultată prin modernizarea str.Gh.Doja
 - **regimul de înălțime** este determinat de tipurile de clădiri solicitate: depozite, servicii cu parter, parter +1 etaj
 - accesele în incinte vor rămâne cele existente
 - dimensiunile și forma clădirilor solicitate vor ține seama de orientarea față de punctele cardinale, vecinătăți, asigurarea ventilației și iluminatului natural
 - circulația terenurilor nu prevede necesitatea transferului dintr-un domeniu de proprietate în alt domeniu, respectiv din domeniul privat în domeniul public, sau crearea de străzi private

BILANȚUL TERITORIAL

Însumează suma de funcțiuni prevăzută, relatând comparativ situația existentă cu propunerile făcute, atât din punct de vedere al suprafețelor cât și procentual.

Din punct de vedere al funcțiunilor existente și prevăzute, bilanțul teritorial este următorul:

| Nr. crt. | SPECIFICARE | EXISTENT | | PROPUS | |
|----------|---------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | | Suprafața mp | % | Suprafața mp | % |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | ZONĂ DE DOTARI/SERVICII | 3.307,91 | 73,73 | 3.307,91 | 73,73 |
| 2 | CIRCULAȚII | 1.178,26 | 26,27 | 1.178,26 | 26,27 |
| 4 | ZONE VERZI | - | - | - | - |
| 5 | TERENURI LIBERE | - | - | - | - |
| | TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ | 4.468,17 | 100,00 | 4.468,17 | 100,00 |

Se observă menținerea parcelarului și a suprafețelor aferente funcțiunilor din zona studiată. Din punct de vedere al proprietății și circulației terenurilor se evidențiază următorul bilanț teritorial:

| Nr. crt. | SPECIFICARE | EXISTENT | | PROPUS | |
|----------|--|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | | suprafața mp | % | Suprafața mp | % |
| 1 | Terenuri aparținând domeniului public al primăriei | 1.178,26 | 26,27 | 1.178,26 | 26,27 |
| 2 | Terenuri aparținând domeniului privat al primăriei | - | - | - | - |
| 3 | Terenuri aparținând persoanelor fizice și juridice | 3.307,91 | 73,73 | 3.307,91 | 73,73 |
| | TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ | 4.468,17 | 100,00 | 4.468,17 | 100,00 |



Rezultă că, pentru realizarea și asigurarea unei circulații corespunzător dimensionate, nu este necesară trecerea dintr-un domeniu în altul, sau exproprierea/cedarea unor suprafețe.

Indici urbanistici

Indicii urbanistici recomandați sunt determinați prin analiza suprafețelor existente și solicitate, comparativ situația existentă / propuneri și încadrarea lor în cadrul legal.

Se solicită

- demolarea magaziiilor și anexelor
- supraetajarea atelierului și schimbarea destinației lui în depozit,
- extinderea atelierului cu 176 mp pentru organizarea unui SHOW ROOM pentru incinta studiată în comparație cu incintele existente, va rezulta:

| PROPRIETAR | S incinta (mp) | Sc (mp) | Sd (mp) | POT % | CUT |
|---|-------------------|------------|------------|----------|------|
| SC MARBO SRL | 881,24 | 283,20 | 743,40 | 21,27 | 0,84 |
| SC FIVE INVESTMENT SRL | 831,41 | 461,64 | 923,48 | 55,52 | 1,11 |
| SCENERGOTERM SRL | 573,91 | 156,82 | 627,28 | 27,36 | 1,09 |
| ROIBAN ROMULUS VIOREL, cu următoarele: | | | | | |
| SC STAER SRL | 381,93 | 177,63 | 355,26 | 46,62 | 0,93 |
| SC BARDI AUTO SRL | 430,98 | 143,23 | 286,46 | 33,30 | 0,66 |
| SC MERUTCOM SRL | 108,44 | 108,44 | 108,44 | 100,00 | 1,00 |
| TOTAL ZONA CONSTRUITĂ existentă | 3.307,91 | 1.243,08 | 2.406,10 | 37,57 | 0,72 |
| TOTAL ZONA CONSTRUITĂ propusă | 3.307,91 | 1.419,56 | 2.759,06 | 42,91 | 0,83 |
| | | | | | |
| TOTAL ZONĂ STUDIATĂ | 4.468,17 | 1.419,56 | 2.759,06 | 31,77 | 0,61 |

- zona de servicii/dotări cu loturi de 108,44mp:- 881,24 mp, pot coexista în condițiile solicitate .

- în incinta SC FIVE STAR INVESMENT SRL va rezulta:
- - supraetajarea atelierului
- - completarea cu un corp de clădire cu o suprafață construită de 176,48 mp, și o suprafață desfășurată de 352,96 mp ,
- POT=55,52%
- CUT=111,07

În TOTAL zonă studiată, rezultă

Sc=1.419,56 mp, Sd=2.759,06 mp

- POT= max= 31,77 %
- CUT=0,61



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată nu există rețele tehnico-edilitare.

Pentru funcționarea ZONEI DE DEPOZITE/SERVICII este necesar să se execute următoarele lucrări:

Alimentarea cu apă se va asigura din rețele de alimentare cu apă localității prin extinderea rețelelor din incintă.

Canalizarea menajeră se va asigura prin racordare la rețelele de canalizare ale localității, sau incintă.

Canalizarea pluvială se va asigura cu racordare la rețeaua de canalizare a municipiului, și conduse la emisarul: râul Mureș.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin extinderea rețelei existente în fiecare incintă, conform studiilor de specialitate cu acordul SC ELECTRICA SA.

Alimentarea cu gaze naturale este necesară și posibilă de realizat prin extinderea rețelelor existente în fiecare incintă.

Alimentarea cu căldură se va asigura prin centrale proprii, combustibilul folosit fiind gazul metan.

Telefonie.

Pentru că în zonă nu sunt rețele telefonice se propune:

- extinderea rețelor telefonice, sau
- folosirea telefoanelor mobile

3.7. Protecția mediului

Prin amplasarea obiectivului preconizat nu se va afecta mediul înconjurător. Nu se va polua nici aerului, nici apa sau solul, deci nu sunt motive de îngrijorare pentru afectarea mediului.

Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor folosi platforme special amenajate, care vor fi dotate cu pubele ecologice, întreținute și igienizate periodic.

Gunoiul menajer se va colecta în platformele propuse în fiecare incintă, de unde periodic se va evacua în baza unui contract încheiat cu o firmă specializată, de profil.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică necesare bunei funcționari a ZONĂ DE DEPOZITE/SERVICII NU SUNT.

4. CONCLUZII –Măsuri în continuare

Pentru realizarea obiectivelor preconizate sunt necesare următoarele lucrări:

- avizarea prezentei lucrări de către CONSILIUL LOCAL și Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului, comisie consultativă de pe lângă Consiliul Județean Mureș.

- AVIZAREA de către deținătorii de rețele tehnico-edilitare și AGENȚIA DE MEDIU MUREȘ.

- Aprobarea documentației de către Consiliul local TG-MUREȘ.



- **întocmire PUD pentru fiecare lucrare dacă nu se vor încadra în indicatorii prezentei lucrări**

Prevederile prezentului PUZ completează prevederile PUG-ului și solicită transformarea UTR CE în **UTR spații de depozitare și servicii**.

Categoriile principale de intervenție propuse susțin materializarea programului de dezvoltare ale municipiului, precum și dorința de afacere ale unor investitori.

Prioritățile de intervenție propuse sunt posibile și necesare având în vedere solicitările beneficiarului SC FIVE STAR INVESTMENT SRL.

Elaboratorul prezentului PUZ consideră că prevederile documentației sunt necesare, posibile și benefice pentru localnici, constituie o sursă de venit la bugetul local și contribuie și la calitatea locuirii prin oferta de locuri de muncă și noi servicii.

În perioada imediată sunt necesare de elaborat următoarele categorii de lucrări:

- elaborarea de PUD-uri pentru adâncirea problemelor legate de implementare dacă nu se respectă prevederile prezentei documentații
- elaborare studii și proiecte pentru:
 - proiect Organizare șantier
 - proiecte obiect de arhitectură, rezistență

Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general, nu sunt.

Pentru implementarea obiectivelor preconizate sunt necesare cooperări între investitori, administrația publică locală, deținătorii de utilități și alții.

Actorii implicați în derularea acestor propuneri sunt:

- investitorii : persoane juridice: SC FIVE STAR INVESTMENT SRL
- Consiliul local

Atragerea de fonduri pentru realizarea sunt posibile din următoarele surse:

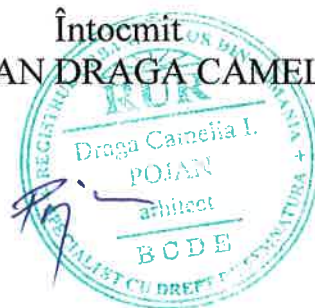
- de la bugetul de stat,
- bugetul local
- furnizorii de utilități
- investitori
- populație



5. ANEXE

| Nr. Crt. | Emitent | Tipul actului | Nr.și data actului | Condiții | Obs. |
|----------|---|-------------------------------------|--------------------|----------|------|
| 1 | Primăria TÂRGU-MUREȘ | Certificat de urbanism | 1.253/20.07.2009 | | |
| 2 | Primăria TÂRGU-MUREȘ | AVIZ OPORTUNITATE | 24/07.05.2009 | | |
| 3 | Primăria TÂRGU-MUREȘ | HLC.nr. | 244/28.05.2009 | | |
| 4 | SC ELECTRICA SA | Aviz de amplasament nr. AREG 5/2009 | | | |
| 5 | e-on Gaz România | aviz | | | |
| 6 | SCOMANIA AQUASERV | aviz | | | |
| 7 | MCC-DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ, CULTE ȘI PATRIMONIUL CULTURAL NAȚIONAL MUREȘ | ADRESA | | | |
| 8 | SC ROMTELECOM SA | AVIZ TEHNIC | | | |
| 9 | MAI-Inspectoratul pentru situații de urgență HOREA a județului Mureș | AVIZ de securitate la incendiu | | | |
| 10 | AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ | DECIZIA DE INCADRARE A PLANULUI | | | |
| 11 | MAPDR Direcția pt. Agicultură și Dezvoltare Rurală Mureș | DECIZIA | | | |

Întocmit
arh. POJAN DRAGA CAMELIA





PAC

PROIECT

TG-MUREȘ str. MOLDOVEI nr.2 ap.18 tel.0265-257571

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE SPATII DEPOZITARE Str. Gh.Doja nr.204 TÂRGU-MUREȘ județul Mureș



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului DEZVOLTARE SPATII DEPOZITARE Str. Gh.Doja nr.204 TÂRGU-MUREȘ.

Art.2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996 și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Tg. Mures.

RLU aferent PUZ, modifică prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tg. Mures, prin schimbarea funcțiunii zonei studiate definită ca UTR CE, respectiv arealul rezervat zonelor echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier, pentru schimbarea destinației zonei în zonă de depozite/dotări și servicii către populație, prin încadrarea acesteia în unitatea de referință **L12/d** – subzone activităților terțiare pentru zona industrială, care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală.

Legislație specifică, în domeniul urbanismului:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată);
- Legea nr.453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
- Legea nr.137/privind protecția mediului,
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- HGR nr.548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,



- Ordinul nr.571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 1998, 19 ianuarie,
- Legea nr.18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr.1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr.19/1992 și ale Legii nr.169/1997,
- Legea nr.114/1996-legea locuinței
- Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național-Secțiunea a I -Căi de comunicație,
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național-Secțiunea a V -a -Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea administrației publice locale (nr.69/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994);
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995)
- Legea privind protecția mediului (nr.137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997);
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr.213/1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- HGR nr.63/1994; HGR nr.163/1997; HGR nr.568/1998, OUG 60/2001 – Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr.3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,
- Legea nr.589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.94/2003 pentru modificarea anexei nr.3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,



- GHID privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ :GM-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.

- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/mertie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

- Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.

- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, de tip urban.

- Dezvoltarea numai a funcțiunilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametrii optimi, de protecție a mediului (sol, aer, apă).

Art.3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului prevăzut.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile propuse a-și schimba funcțiunea se supune prevederilor legii 50/1991 (republicată) precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

Art.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform prevederilor legale în vigoare.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a arterelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în RLU aferent PUG Tg. Mures.

Art.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea clădirilor se va face în concordanță cu fondul construit existent în zonă. Construcțiile vor fi astfel poziționate pe amplasament încât să realizeze o legătură funcțională optimă între unitățile existente și propuse din zona studiată.



Poziționarea clădirilor se vor face prin extindere și supraetajare, astfel încât să fie asigurate condițiile necesare pentru funcționarea în bune condiții a tuturor unităților.

Amplasarea față de aliniament

DEZVOLTARE SPATII DEPOZITARE Str. Gh.Doja nr.204 TÂRGU-MUREȘ va fi amplasat între unitățile existente și strada Rozmarinului, la limitele de proprietate cu acestea.

Poziționarea clădirilor se vor face, astfel încât PRIN PROIECTUL TEHNIC să fie asigurate condițiile necesare pentru funcționarea în bune condiții a tuturor unităților.

Art.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Intrarea pe amplasament se va realiza prin intermediul accesului carosabil și pietonal existent la str. Rozmarinului. Acesta va avea un profil de stradă de categoria a III-a, respectiv carosabilul va avea câte un fir pe sens.

Carosabilul are lățimea de 7,00 m carosabil și trotuare de o parte și de alta.

Pentru asigurarea unei circulații optime în zona studiată, se propune

- menținerea accesului carosabil al strada Rozmarinului atât pentru personal cât și pentru vizitatori,
- strada Gheorghe Doja, executată la gabarite corespunzătoare, cu 2 benzi de circulație /semn se va menține.
- Serviciile de aprovizionare și acces se vor face în continuare din actualele accese

Pentru rezolvarea în mod corespunzător a accesului pe amplasamente nu se propun extinderi sau modificări ale tramei stradale ale municipiului

Accese pietonale

Profilele străzilor încorporează și trotuare pentru circulația pietonilor, cu lățimea minimă de 1,20-2,00 m.

Art.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

În zona studiată există o infrastructură edilitară foarte bine conturată.

Toate clădirile din zonă sunt racordate la rețelele edilitare de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie, etc. prin bransamente de racord echipate cu sisteme de contorizarea consumatorilor.

Pentru realizarea obiectivului nu se propune extinderea rețelelor de utilități edilitare din zonă în vederea.

Alimentarea cu apă

Sursa de bază pentru alimentarea cu apă potabilă a municipiului Tîrgu-Mures o constituie bransamentul la rețeaua publică existentă în zonă.

Se va asigura necesarul pentru nevoi tehnologice, igienice și pentru intervenție în caz de incendiu.

Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.



Canalizarea menajeră

Apele uzate menajer vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră. Apele reziduale care conțin grăsimi vor fi trecute prin separatoare de grăsimi.

Apele pluviale colectate din parcări, platforme vor fi procesate în sistemele de pre-epurare – separatoare de uleiuri și hidrocarburi după care vor fi deversate în rețeaua edilitară de canalizare.

Apele uzate rezultate din activitatea specifică depozitului – ape poluate sau contaminate – vor fi trecute prin instalații de neutralizare sau pre-epurare pentru a fi aduse la parametrii care se încadrează în prevederile normativului NTPA-002/2002, după care vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială, aparținând S.C. AQUASERV S.R.L., care se găsește în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face dintr-o rețea de incintă racordată prin bransament propriu la rețeaua edilitară aparținând E-On Gaz, existentă în zonă.

Rețeaua de incintă va fi astfel dimensionată încât să asigure necesarul pentru buna funcționare a obiectivului. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

Alimentarea cu energie electrică

Se va face printr-un racord la rețeaua existentă în zonă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

Art.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Amplasamentul are în plan o formă neregulată, cu o deschidere la calea de acces de pe latura de vest de 18,35 m.

Construcțiile propuse vor avea următoarele caracteristici spațiale:

- noua clădire : P+1;
- clădirea propusă pentru supraetajare: P+ 1
- parcare supraterană:

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al clădirilor propuse va fi următorul:

- noua clădire : P+1;
- clădirea propusă pentru supraetajare: P+ 1
- parcare supraterană: 0 nivele

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în concordanță cu funcțiunile pe care le adăpostesc și se vor încadra în aspectul general al zonei.

Se vor utiliza materiale de calitate superioară, atât pentru structuri cât și pentru finisaje. Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ.

Nu se vor folosi materiale combustibile pentru elementele de rezistență ale construcțiilor.



Procentul de ocupare a terenului

POT zona studiată = 31,77%

POT maxim = 35%

Coeficient de utilizarea a terenului

CUT zona studiată=0,61

CUT maxim=0,65

Art.7. Reguli cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejmuiri

Parcaje

Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane.

Noua unitate va dispune de 6 locuri de parcare amenajate în incintă.

Parcărilor supraterane: se vor amplasa în fața intrării principale atât pentru personal cât și pentru vizitatori,

Spații verzi

Spațiile neconstruite vor fi transformate în spații verzi, amenajate ca parcuri de incintă și zone de protecție, pe 0,92% din totalul suprafeței parcelei.

Împrejmuiri

Dacă se consideră necesară implementarea unui sistem de acces controlat se pot realiza împrejmuiri.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.1. Unități și subunități funcționale

Parcela de teren care face obiectul prezentului PUZ se va înscrie în UTR A12d - subzone activităților terțiare pentru zona industrială reglementat de RLU aferent PUG care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală.

Art.8.Prezentul regulament este valabil pentru unitățile teritoriale de referință din prezenta documentație.

Fac parte integrantă din regulament:

-planșa nr.3 – REGLEMENTĂRI - scara 1: 1 000,

-Fișa de regulament nr.1,

Art.9.Termenii conținuți în Regulament, sunt explicitați în Legea nr. 453/2002, Hotărârea de Guvern nr.525/1996, și în prezenta documentație tehnică scrisă și desenată (vezi LEGENDA de pe piesele desenate și volumele de piese scrise).

Art.10. Regulamentul este valabil în condițiile aprobării lui către Consiliul Local TÂRGU-MUREȘ, în condițiile prevăzute de Legea nr.453/2002 și Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.



PAC

PROIECT

TG-MUREȘ str. MOLDOVEI nr.2 ap.18 tel.0265-257571

Art.11. Schimbarea unor normative tehnice noi, ca și apariția altor acte normative, pot conduce, după caz, la modificarea unor părți sau a întregului "Regulament".

Art.12. Construirea în Unitățile Teritoriale de Referință conținute în prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL este posibilă numai în conformitate cu "regulile" din prezentul Regulament.

Art.13 Primăria TÂRGU-MUREȘ va pune la dispoziția fiecărui investitor, care a obținut " Certificat de urbanism", o copie din Fișa și planșa aferentă, ce face parte din prezenta lucrare, pentru a fi utilizată de către proiectantul care va întocmi documentația tehnică de realizare a construcțiilor, sau de urbanism, în cazul altor funcțiuni sau indicatori.

Întocmit,
arh. POJAN DRAGA CAMELIA



STUDIU GEOTEHNIC
la "HALĂ DEPOZIT, STR. GHEORGHE DOJA NR.204/A, MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ"

BORDEROU

A. PIESE SCRISE: **PAGINA DE TITLU**
 LISTA DE SEMNĂTURI
 MEMORIU TEHNIC
 ANALIZE GRANULOMETRICE – FIZICE

| | | | |
|---------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------|
| B. PIESE DESENATE: | PLAN DE ÎNCADRARE | scara 1 : 5.000 | 1 buc |
| | PLAN DE SITUAȚIE | scara 1 : 500 | 1 buc |
| | FIȘE DE SONDAJ | | 3 buc |
| | FIȘE RELEVÉE DE FUNDAȚIE | scara 1 : 20 | 3 buc |

data: 28 III, 2009

întocmit
dipl. msc. geol. Magyari Gy. Károly



PAGINA DE TITLU


FAZA: **STUDIU GEOTEHNIC PENTRU HALĂ DEPOZIT, STR. GHEORGHE DOJA NR.204/A, MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ**

BENEFICIAR: **S.C. FIVE STAR INVESTMENT S.R.L., SÂNGEORGIU DE MUREȘ**

EXECUTANT: **S.C. GEMAEL IMPEX S.R.L., TÂRGU MUREȘ**

data: 28 IUL. 2009
Târgu Mureș

LISTA DE SEMNĂTURI

| Nr. crt. | Numele și Prenumele | Funcția | Semnătura |
|-------------|---------------------|---------------|--|
| 1. | Magyari Gy. Károly | administrator |  |
| 2. | Magyari Gy. Károly | șef studiu | |

data: 28 III. 2009
Târgu Mureș

MEMORIU TEHNIC
la “Studiu geotehnic pentru Hală depozit,
str. Gheorghe Doja nr.204/A, municipiul Târgu Mureș”

I. INTRODUCERE

Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la solicitarea firmei S.C. FIVE STAR INVESTMENT S.R.L, Sângeorgiu de Mureș, în calitate de beneficiar al studiului geotehnic, pentru stabilirea condițiilor de fundare pe un amplasamentul existent, situat conform planului de situație anexat, scara 1:500 și plan de încadrare în zonă, scara 1:5.000.

Cercetarea zonei de amplasare s-a stabilit în comun acord cu beneficiarul, care constă din execuția a 3 buc. sondaje deschise pentru identificarea fundațiilor și terenului de fundare, prelevări de probe pentru determinarea principalelor caracteristici fizice – granulometrice a stratificației locale, pe categorii de strat până la adâncimea de cercetare. Elaborarea studiului geotehnic este conform Eurocode 7 și normativelor românești existente, la care se adaugă refolosirea unor date tehnice din lucrările de specialitate executate anterior în apropierea zonei investigate. Amplasamentul, este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, sectorul vestic, str. Gheorghe Doja nr.204/A, identificat prin extras C.F. nr. 2598/N/MUREȘENI.

II. DATE GENERALE

2.1. Morfologia regiunii

Perimetrul regiunii din care face parte zona de amplasament, se găsește pe foaia Târgu Mureș, regiune colinară întretăiată de valea râului Mureș, cursul mediu mal stîng. Macromorfologia locală prezintă în această parte albia dezvoltată al râului (cu lățimi de peste 3 km) cu terase bine conservate, cu treceri treptate înspre zona colinară. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren vechi.

Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zonă de terasă inferioară al râului Mureș, caracterizat prin relief plan, fără denivelări sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, teren amenajat cu construcții.

2.2. Geologia regiunii

Geologia generală în această parte prezintă două litologii distincte ca vârstă și de natură. În categoria rocilor consolidate se citează formațiunile constituite din argile, argile marnoase compacte, cu intercalații nisipoase-grezoase sau nisipuri fine-medii, formând umplutura neogenă a bazinului în această parte, care apar uneori și la zi, de vârstă pannono-sarmațiană.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale-deluviale printre care cităm în zonele de terasă și lunca majoră prezenta rocilor detritice fine-grosiere, iar la baza versanților întâlnim roci deluviale, fine, prăfoase, argiloase, nisipoase slab consolidate. Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificația interceptată prin recente sondaje confirmă parțial această litologie caracteristică, care se pot urmări detaliat la capitolul Condiții Geologice (Cap. III.).

2.3. Considerații hidrogeologice

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord – est spre direcția sud – vest, formând zone

de luncă și terase bine dezvoltate pe acest sector al cursului său, în care se pot urmări acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine – grosiere a acestora.

Ceea ce privește chimismul apelor subterane, în general acestea sunt caracterizate ca ape subterane neagresive față de betoane și metale conform STAS.

III. CONDIȚII TEHNICE – GEOLOGICE ȘI HIDROGEOLOGICE

3.1. Condiții tehnice – geologice

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost executate 3 buc. sonde deschise pentru decopertarea fundațiilor existente în vederea verificării adâncimii de încastrare prin care, deasemenea s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

S.1

0,00 – 0,60 m umplutură de moloz, cu resturi de beton

0,60 – 0,80 m praf nisipos argilos galben

0,80 – 1,55 m nisip prăfos cafeniu închis

- talpa fundației continue din beton se află la adâncimea de -1,45 m;

S.2

0,00 – 0,20 m placă beton

0,20 – 0,45 m umplutură pământoasă

0,45 – 1,45 m nisip prăfos cafeniu închis

- talpa fundației continue din beton se află la adâncimea de -1,35 m;

S.3

0,00 – 0,20 m placă beton

0,20 – 0,60 m umplutură pământoasă

0,60 – 1,55 m nisip prăfos cafeniu închis

- talpa fundației continue din beton se află la adâncimea de -1,45 m;

3.1. Principalele caracteristici fizici – geotehnici

În conformitate cu analizele de laborator recent executate din probele recoltate, au fost determinate următoarele caracteristici fizici mai importante pe categorie de strat:

nisip prăfos cafeniu închis

| Termen fizici granulometrici | Unitatea de măsură | Valori minime, maxime și medii | | |
|---|-----------------------|-----------------------------------|-------|-------|
| | | minim | maxim | medie |
| w (umiditate) | % | 19,55 | 23,28 | 20,87 |
| I _p (indice de plasticitate) | % | 15,71 | 17,16 | 16,51 |
| I _c (indice de consistență) | - | 0,88 | 0,93 | 0,90 |
| e (indice de porozitate) | - | 0,72 | 0,85 | 0,79 |
| γ (greutate volumetrică) | g/cm ³ | 1,83 | 1,90 | 1,87 |
| Argilă | % | 4,00 | 8,00 | 6,75 |
| Praf | % | 32,00 | 40,00 | 38,00 |
| Nisip | % | 50,00 | 64,00 | 55,25 |

3.1. Conditii hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate a apei subterane. În cele trei puncte de sondare, nivelul apei subterane la data executia sondajelor nu este interceptată până la adâncimea de investigare.

IV.CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Luând în considerare datele obținute în urma investigațiilor de teren și laborator, se pot aprecia următoarele aspecte generale privind condițiile de fundare locale :

- terenul de fundare pe care se găsește în prezent construcția după stratul de umplutură, are caracter uniform și este alcătuită din stratul de praf nisipos argilos galben (în sondajul S.1), respectiv din strat de nisip prăfos cafeniu închis, caracterizat cu I_c (indice de consistență) medie de 0,90, I_p (indice de plasticitate) medie de 16,51 % și e (indice de porozitate) medie de 0,79 din categoria terenurilor medii de fundare;

- din punct de vedere a modului de prezență a apei subterane în zona de amplasament, apa subterană nu apare până la adâncimea de cercetare, deci nu sunt necesare prevederea unor lucrări de epuizmente sau drenaje în cazul eventualelor lucrări de consolidare până la adâncimea de mex.2,0 m de la cota teren amenajat. (Nh-ul în zonă în medie se găsește la adâncimea de 5,0 – 5,50 m)

- construcția propusă în zona de amplasament conform HG 761/1997, anexa 2, se încadrează în categoria de importanță normală..

- ceea ce privește vecinătățile, după modul de realizare a excavațiilor, a epuizmentelor (dacă este cazul) și a lucrărilor de infrastructură aferente clădirii, care ar putea afecta construcțiile și rețelele subterane aflate în vecinătate, zona de amplasament se caracterizează cu risc redus al unor degradări ale construcțiilor și a rețelelor învecinate.

Conform factorilor de mai sus enumerate, zona amplasamentului se caracterizează cu un risc geotehnic redus, încadrându-se în Categoria Geotehnică nr.1.

În contextul datelor de mai sus în zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,80/0,90 m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 în următoarele condiții:

- **pentru fundații de mică adâncime, până la 2,00 m**, terenul de fundare după stratul de umplutură, este alcătuit dintrun complex de praf nisipos argilos galben, sau nisip prăfos cafeniu închis, pe care presiunea convențională de calcul este,

$$P_{conv} = 225 \text{ kPa}$$

- în continuare după acest complex până la 4,0- 5,0 m urmează complexe fine nisipoase spre bază mult nisipoase cu stare de indesare medie, iar de la 5,50 m apare stratul aluvionar grosier din peitris, bolovănis cu nisip, strat practic incompresibil din categoria terenurilor de fundare bune.

Valorile presiunilor convenționale date pe categorie de strat, se referă la fundații a cărui lățime $B = 1,00$ m și adâncimea de fundare este $D = 2,00$ m de la cota terenului amenajat. Pentru lățimi de fundație mai mari de 1,00 m și adâncimea de fundare peste 2,00 m, presiunea convențională pe categorie de strat se recalculează cu relația,

$$P_{conv} = P_{conv} + C_b + C_d \text{ în kPa} \quad , \text{unde}$$

P_{conv} = presiunea convențională inițială pe cat. de strat în kPa

C_b = corecția de lățime în kPa

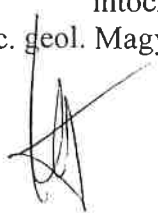
C_d = corecția de adâncime în kPa

În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, care este grupa E, având indici seismici de calcul $K_s = 0,12$ și $T_c = 0,70$.

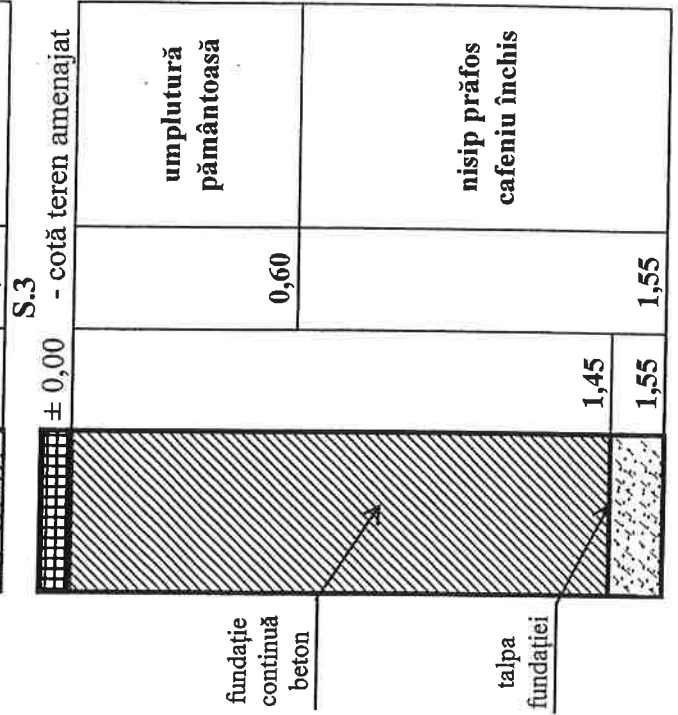
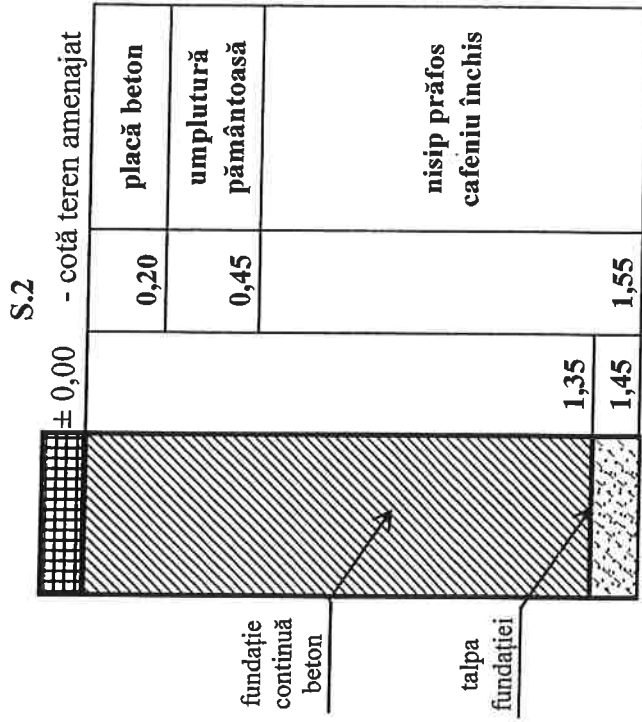
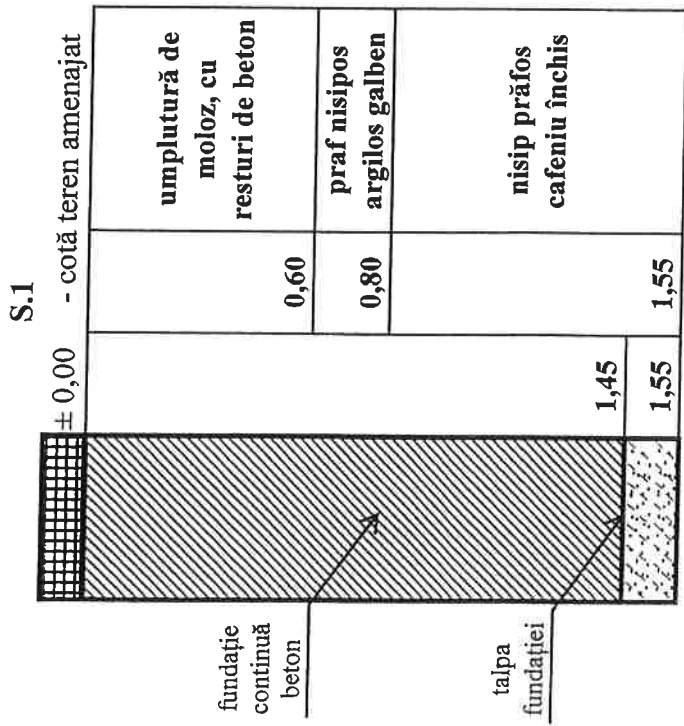
În cazul supraetajării clădirii existente se recomandă verificarea fundației de beton existentă și verificarea zonei active de la talpa fundațiilor fundațiilor existente în funcție de încărcările suplimentare proiectate.

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren fundare), iar în cazul oricărei modificări privind zona de amplasament sau în structurile proiectate, respectiv în cazul unor neconcordanțe față de studiul geotehnic, se va informa firma S.C. GEMAEL IMPEX S.R.L., pentru abordarea eventualelor investigații suplimentare privind terenul de fundare. Costul deplasării personalului de specialitate și analizele de laborator aferente terenului de fundare, va fi suportat de către executantul lucrării.

întocmit
msc. geol. Magyar Gy. Károly



Relevee de fundație
 Scara 1 : 20



Întocmit: ing. geol. Nagy Zoltán

Verificat: msc. geol. Magyari Gy. Károly

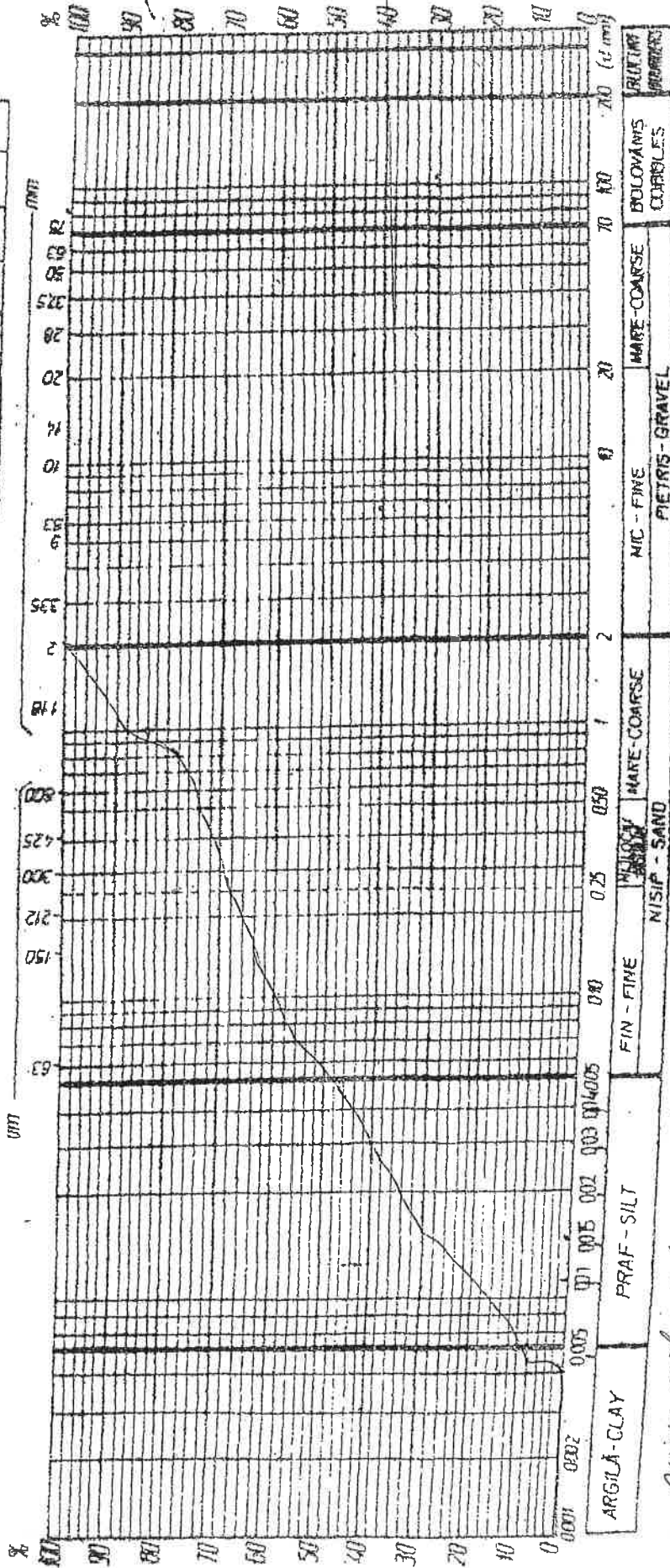


ANEXA NR. 1

la Punctul nr.
pentru determinarea granulometricii

Hala depoz. St. Cheanghe Saja nr. 206/4
Mun. Târgu Mureș

| | |
|-------------|-----|
| Sondaj nr. | 53 |
| Proba nr. | 1 |
| Adâncime, m | 1/1 |



cuștip profes conferențiar

| Proba nr. | ARGILĂ - CLAY | PRAF - SILT | FIN - FINE | NISIP - SAND | MARE-COARSE | NIC - FINE | PIETRIS - GRAVEL | MARE-COARSE | BULOVAINTS COBBLES | BUCTINE (Boulders) |
|-------------------------|---------------|-------------|------------|--------------|-------------|------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| $d < 0.002$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.002 < d < 0.005$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.005 < d < 0.0075$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.0075 < d < 0.025$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.25 < d < 0.50$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.50 < d < 2$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $2 < d < 20$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $20 < d < 70$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $d < 0.002$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.002 < d < 0.005$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.005 < d < 0.0075$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.0075 < d < 0.025$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.25 < d < 0.50$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.50 < d < 2$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $2 < d < 20$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $20 < d < 70$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $d < 0.002$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.002 < d < 0.005$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.005 < d < 0.0075$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.0075 < d < 0.025$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.25 < d < 0.50$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $0.50 < d < 2$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $2 < d < 20$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| $20 < d < 70$ mm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Operator
Date
25.07.2008

C.G. 753/1986