

MEMORIU GENERAL

P.U.D. “Extindere atelier croitorie si confecții textile”
str .Bega nr.3; Tg.Mure

1. ÎNTRUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: P.U.D. “Extindere atelier croitorie si confecții textile”
str .Bega nr.3; Tg.Mure

- ◆ Beneficiar: SC TOSCANA IMPEX SRL - Târgu Mure
- ◆ Proiectant: SC ARA ARCHITECTS SRL - Târgu Mure
- ◆ Data elaborării : trimestrul II. 2010

1.2. Obiectul lucrării

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de vest a municipiului în vecinătatea funcțiilor de producție, zona fiind cunoscută și sub denumirea de "zona industrială Tg.Mure".

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General și detaliază o porțiune aferentă străzii Bega pentru care există suficiente elemente de identificare :AI2 –zona activităților productive și de servicii AI2a –Subzona unităților predominant industriale.

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiilor și circulației în întreaga zonă, fiind identificată în PUG ca zona mai sus amintită.

Principalele grupuri funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre est și nord strada de acces(str.Bega și o stradă ce se intersectează cu aceasta în dreptul amplasamentului), spre sud și vest alte incinte de producție.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate concomitent) s-a stabilit pentru această zonă utilizările de mai sus admise, prin această propunându-se conservarea caracterului funcțional al zonei.

Utilizări admise : conform caracteristicilor de funcționare precizate în specificația funcțională (activități industriale, productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se constituie ca o etapă intermediară în procesul de definire urbană a zonei, ansamblul celor două planuri funcționale urmând să se contureze pe măsura modificărilor ce intervin în gestiunea terenurilor și apariției posibilităților investitori ce dețin sursele financiare necesare demarării și finalizării construcțiilor.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str. Bega din care se dezvoltă inelul ce deserveste zona în adâncime .

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor în inel ce deservesc unități de producție din zonă și din vecinătate.

Circulația locală se va rezolva prin crearea unui acces carosabil de deservire din traseele principale, în spațiul funcțional propus pe parcela studiată.

Construcția propusă prin acest P.U.D. este următoarea:

Hală parter și mansardă pentru confecții textile , precum și spații de acces carosabile, două garaje și parcaje aferente.

Pe terenul luat în studiu există, dezmembrată, o parcelă de 1.656 mp.

Parcela cuprinsă în zonă este proprietate particulară.

Indicatori urbanistici propuși :

POTmax – 53,3% (conf. POT existent pe teren studiat , înainte de demolare)

CUTmax -1,1 (coeficient volumetric – 8 mc/mp teren)

Conform avizelor de la furnizori în zona de amplasament sunt rețele tehnico-edilitare stradale și de incintă, condițiile de racordare și de protejare a acestora urmând să se stabilească de comun acord cu gestionarii de rețele.

Baza topografică sc.1:1000 s-a obținut de la beneficiar și este dublat de măsurători realizate pe teren pentru identificare și comasare.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În cadrul Planului Urbanistic de General și a studiilor succesive acestuia s-a stabilit pentru această zonă un caracter mixt. Astfel zona își conservă vocația de zonă destinată activităților productive și de servicii nepoluante.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG - etapa II au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor ocupa zona studiată , prevederi generale ale zonei AI2 .

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat la est și nord de strada de acces și o altă stradă ce se intersectează cu aceasta spre vest și spre sud alte incinte de producție

Întreaga zonă este relativ plată, având o pantă generală de cca 1,5% pe direcția nord-sud.

3.1. Regimul juridic al terenului este specificat în planșa 1 și cuprinde terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, delimitate de terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public de interes municipal.

Teritoriul parcelei studiate are o suprafață de 1.656 mp. din care 100% mp. sunt proprietate privată

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire se vor întocmi studii geotehnice executându-se foraje și studii de stabilitate.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, arată o structură a straturilor configurată astfel:

- ◆ 0,00-0,80 m - umplutura
- ◆ 0,80-1,20 m – argilă prăfoasă neagră-cenușie, nisipoasă, umedă
- ◆ 1,20-1,80 m - argilă cafenie-gălbena, nisipoasă, umedă
- ◆ 1,80-2,10 m – nisip fin, cenușiu, argilos
- ◆ 2,10-2,35 m – pietriș mic cu nisip și argilă
- ◆ 2,35-7,0 m – nisip fin, argilos, umed, moale

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona constructibilă fără surse speciale.

Nivelul hidrostatic este variabil, apă nefiind agresivă față de betoane.
Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare relativ neregulată ca formă și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfurate paralel și perpendicular pe str. Bega.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt reduse determinate de situarea terenului studiat, aferent str. Bega cu un prospect de anvergură medie.

În acest sens zona nu participă la definirea siluetei urbane a municipiului Tg. Mureș, fiind situat pe o arteră secundară.

Pe terenul studiat există mai multe corpuri de clădiri cu următorii coeficienți urbanistici: POT_{exist}.53,3%; CUT_{exist}.0,9.

Pentru unele din aceste clădiri se propune desființarea, pentru altele extinderea. Propunerea urbanistică are în vedere conservarea indicatorilor urbanistici existenți, astfel:

Se propune POTmax-ul de 53,3% desi cf.mobilarii propuse Solutia se incadreaza intr-un POT de 51,1%.

Pentru coeficientul de utilizare al terenului se propune un CUTmax. de 1,1 ceea ce corespunde unui coeficient volumetric de 8 mc/mp teren,indicator ce se inscrie in prevederile PUG Tg.Mures.

3.4. C i de comunica ie

Circula ia carosabil în zon este de intensitate medie.

Strada Bega are profil adecvat transversal i longitudinal fiind practic accesibil circula iei rutiere locale de deservire a functiunilor din zon .

Solu ia de principiu a planului urbanistic de detaliu a fost crearea unui acces direct necesar deservirii parcelei mobilate cu hala. Acest acces va avea pante i profile adecvate func iunilor deservite.

3.5. Echiparea edilitar

Zona beneficiaz de o echipare tehnico-edilitar bun , în curs de modernizare: pe strada Bega exist re ele de alimentare cu ap -canalizare, energie electric i gaze naturale.

Incinta SC Toscana Impex SRL dispune de bransamente la retelele susamintite avand contracte de furnizare cu sc EON Gaz srl;sc Electrica sa;sc Salubriserv s.a.;sc Aquaserv s.a.

Studiul de echipare a zonei cu utilit i va cuprinde posibilitatea bran rii halei la re elele stradale în func ie de necesit i i conform avizelor gestionarilor acestora.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tem

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele existente care s conserve i s îmbun t easc regimul de construibilitate i posibilit ile de mobilare al zonei. Având accesul asigurat parcela studiata, se propune a fi mobilata cu o hala pentru confectii textile – functiune de productie- de anvergur medie compatibila cu caracterul zonei definit prin PUG.

În zon parcelarea s-a constituit spontan pe baza liberei circula ii a terenurilor, regimul constructibilit ii parcelelor impunând, pe viitor, corela ii prin servituti de trecere sau schimburi de teren care s asigure respectarea prevederilor din Planul urbanistic general.

4.2. Descrierea solu iei

Suprafata de teren de 1656 mp din incinta SC Toscana Impex SRL este edificata cu o hala de productie(P+M) cu atelier croitorie si confectii textile, iar prin PUD se propune extinderea acesteia cu un nou corp de cladire cu dimensiunile de cca 9,5 x 21,0 x 5,5 m (P+M).

Pe latura longitudinala a halei se vor construi doua garaje in completarea spatiilor de parcare prevazute in interiorul parcelei

Procesul tehnologic de croire și confecționare a textilelor nu este generator de factori poluanți pentru mediul înconjurător.

Mobilarea propusă s-a realizat cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității și ale prevederilor PUG - et.II.

Premiza studiului este ideea că implantarea unor clădiri noi ca etape de construcție ce preced studiul de ansamblu a zonei nu constituie un obstacol în dezvoltarea coerentă ulterioară.

4.3. Organizarea circulației

Date fiind caracterul spontan al parcelării și respectarea unui studiu preexistent, precum și datorită traseului relativ aglomerat al str. Bega, s-a ales varianta creșterii de spații de manevră și spații de parcare în spațiul individual al parcelei, funcțiunea propusă trebuind să aibă posibilități de parcare în spațiul curții.

În afara de aceasta pe parcelă va exista posibilitatea accesului carosabil în scopul asigurării spațiului de manevră în funcție de amplitudinea programului funcțional.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată persoanelor juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor aferente și al trotuarelor de deservire).

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; calea de acces, impune distanțe minime de protecție împotriva poluării aerului și a celei fonice, regimul de construibilitate al clădirii existente pe parcela studiată propune o retragere de cca. 7,0 m față de aliniamentul general al străzii Bega, retragerea rezultată pentru clădirea propusă fiind de cca 25,0 m.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului construit precum și dorința de a conserva caracterul zonei, a rezultat un front discontinuu cu spații construite retrase alternând cu cele construite existente.

Astfel în funcție de mărimea parcelei zona construibilă s-a delimitat pe alte criterii (posibilități de acces, gabarite necesare pentru construcția halei) decât cele legate de constituirea unui front.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea maximă la coama propusă de 9,0 m, pentru funcțiunea de producție se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente față de zonele studiate și asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros lăsând loc relațiilor vizuale și unei

însoțiri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT limitat la 53,3 %.(conform situației existente pe parcelă).

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de 53,3% și cu un coeficient volumetric de 8 mc/mp teren, propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al conservării caracterului propus prin PUG.

4.8. Plantații

Zona face parte din zona cu deficit de spații verzi, prin plantațiile propuse urmându-se îmbunătățirea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților și în lungul căilor de acces.

4.9. Echiparea edilitară

Căminul va beneficia de racord și branșament individual de alimentare cu apă și canalizare, din str.Bega. În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în strada Bega, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

4.10. Bilan teritorial

4.10.a Bilan teritorial zona studiată

	<i>Teritoriul aferent</i>	<i>Existență mp.</i>	<i>Existență %</i>	<i>Propus mp.</i>	<i>Propus %</i>
1.	Prestări servicii și producție	877,48	22,63	883,95	22,79
2.	Căi de comunicații rutiere	1267,47	32,68	1674,25	43,17
3.	Spații pietonale	194,51	5,02	230,56	5,94
4.	Spații verzi amenajate	72,11	1,86	482,53	12,44
5.	Alte zone teren neconstruit	1466,74	37,82	607,02	15,65
6.	TOTAL GENERAL	3878,31	100,00	3878,31	100,00

5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonelor cu profil mixt în cadrul municipiului Tg.Mureș, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

Intocmit
arh. Raus Adriana

S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.
TG.MURES

PR.2/2010

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
“Extindere atelier croitorie si confectionii textile”
str .Bega nr.3;
TG.MURES