

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

- Borderou
- Pagină de titlu
- Listă de semnături
- Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Căile de comunicații
- 3.2. Suprafața studiată, limite și vecinătăți, analiza fondului construit existent
- 3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.4. Regimul juridic
- 3.5. Studiul geotehnic
- 3.6. Echiparea tehnico-edilitară

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Elemente de temă
- 4.2. Principii de compoziție, integrarea noilor construcții
- 4.3. Organizarea circulației
- 4.4. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor)
- 4.5. Asigurarea utilităților (rețele, racorduri)
- 4.6. Bilanț teritorial

5. CONCLUZII

B. PIESE DESENATE:

| | | |
|----|-------------------------------|--------------|
| S0 | ⇒ Plan de încadrare în zonă | sc.1 : 5000 |
| S1 | ⇒ Plan de încadrare în PUG | sc.1 : 10000 |
| S2 | ⇒ Situația existentă | sc.1 : 500 |
| S3 | ⇒ Reglementări urbanistice | sc.1 : 500 |
| S4 | ⇒ Regim juridic | sc.1 : 500 |
| S5 | ⇒ Reglementări edilitare | sc.1 : 500 |
| S6 | ⇒ Ridicare topo vizat de OCPI | sc.1 : 1000 |


ANEXE

- Extrase CF
- Certificat de Urbanism
- Studiul geotehnic

Avize:

- Aquaserv
- Electrica SA
- E-on Gaz
- Energomur
- Romtelecom
- Securitatea la incendiu
- Sănătatea Populației
- Administrația Domeniului Public
- Acordul proprietarilor spațiilor adiacente
- Documentații topo cadastrale (HGR 834, dezmembrare)
- Evidențiere RUR

Întocmit
arh. Keresztes Géza



PAGINA DE TITLU

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ETAJARE SPAȚIU COMERCIAL
COMPLEX „DACIA”
Tg. Mureș, str. Brașovului nr.2

Faza de proiectare : P.U.D.



Beneficiar : JÓZSA KAMILLA EDINA
Tg. Mureș, str. Bucegi nr.2

Proiectant : SC PROIECT SRL Târgu Mureș
str. Tineretului nr.2

Proiect nr. : 184.0/2010

Data : trim. II – 2010

LISTĂ DE SEMNĂTURI

| Funcția | Numele și prenumele | Semnătura |
|-------------|---------------------|---|
| Director | cons.jr.Simó István |  |
| Sef proiect | arh.Keresztes Géza |  |
| Desenat | t.arh.Gyéresi Mária | |

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

| | | |
|---------------------------|---|--|
| <i>Denumirea lucrării</i> | : | PLAN URBANISTIC DE DETALIU ETAJARE SPAȚIU COMERCIAL COMPLEX „DACIA” Tg. Mureș, str. Brașovului nr.2 |
| <i>Beneficiar</i> | : | JÓZSA KAMILLA EDINA Tg. Mureș, str. Bucegi nr.2 |
| <i>Proiectant</i> | : | SC PROIECT SRL Târgu Mureș str. Tineretului nr.2 |
| <i>Proiect nr.</i> | : | 184.0/2010 |
| <i>Data</i> | : | trim. II – 2010 |

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea s-a întocmit din inițiativa proprietarei spațiului comercial existent la parterul fostului complex „Dacia” – proprietate privată închiriată pentru farmacia „Richter Gedeon”. Este în aripa estică a complexului – în regim Parter – cu o suprafață de 136,0 mp, având accesul dinspre fațada principală orientată spre str. Brașovului nr.2.

Este de remarcat că totalul de 136,0 mp este delimitat prin elemente portante existente (trei laturi au fost exterioare), în interior având o

compartimentare de structură ușoară modificată conform funcțiunii actuale de farmacie.

La acelaș timp – trotuarul de sub copertina spațiului comercial – este tot proprietatea aceluiaș proprietar, având 89,0 mp.

Zona aferentă întregii complex a fost delimitată cu ocazia întocmirii Documentației topo-cadastrale conform HGR 834/1991 – vizat de Primărie și de OCPI rezultând 2296,71 mp, teren aferent (planșă anexată cu bilanț teritorial în actualul PUD). Ca atare calculul indicatorilor din situația existentă și din propuneri s-au efectuat prin raportare la această suprafață aferentă unității teritoriale de referință a complexului, delimitată în PUG Tg. Mureș, ca **SUBZONĂ CC**.

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș – **SUBZONA CC** este **zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe**.

Proprietara imobilului studiat dorește dublarea suprafeței spațiului comercial prin etajarea porțiunii aflate în proprietate, cu asigurarea accesului printr-o scară exterioară pornită de la ușa existentă a parterului lângă zidul plin exterior al parterului, în zona copertinei, la colțul estic al clădirii. Astfel scara propusă se va realiza pe domeniu public în zona trotuarului foarte lat, fără să deranjeze circulația pietonală, ajungând la etaj pe porțiunea de copertină, unde se asigură o terasă de acces în spațiul comercial propus la etaj.

Pentru realizarea scării este necesar concesionarea unei suprafețe de cca 8-10 mp din domeniu public, prin contract cu Primărie.

Indicatorii realizați prin supraetajare se încadrează în cele prevăzute în RLU al PUG și astfel se va asigura spațiu pentru orice activitate comercială lipsită până acuma din zona dens locuită.

Conform RLU – **subzona CC** – prevede:

POT maxim admis – 80%

CUT maxim admis – până la P+3,4 – 2,0

Esențial este realizarea supraetajării la H maxim al aripei etajate existente, în corelare cu aspectul întregii complex, în așa fel, ca supraetajarea să fie în favoarea aspectului general al zonei ca arhitectură, nu numai ca funcțiune.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Imobilul studiat se află în cartierul Tudor Vladimirescu etapa I, fiind realizat în anii '60 – '70 și este de atunci un centru de cartier foarte intens folosit pentru deservirea comercială cu alimentație publică și de prestări a populației din zona de blocuri cu densitate mare.

Este delimitat de alei carosabile și în față de str. Brașovului nr.2 cu platforma de parcare și staționare aferentă pe domeniu public.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Ca zonă încadrată în intravilanul municipiului a fost identificată și încadrată în RLU aferent PUG ca **subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi** – cu următoarele prescripții:

CC - Zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

CC - Subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi;

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, ținându-se seama de rolul acestora în satisfacerea

necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CC – în cazul centrelor realizate în interiorul țesutului urban existent utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren; se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații; se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit

– în cazul centrelor din noile extinderi se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unor unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

CC - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, intretinere autovehicule mici;

- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

CC - locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de **30%** din aria construită desfasurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui P.U.Z.;

CC - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CC - se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesioni libérale;

- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CC - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refoșibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000mp.** cu un front la stradă de minim **30,0** metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim **500mp.** și un front la stradă de minim **15,0** metri, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim **18,0** metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4 – 10** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristica de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **4,0** metri de la aliniament pe străzile cu trotuare având latimi de maxim **3,0m.** sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu latime de peste **3,0m.** cu condiția ca înălțimea

maximă la cornișe a clădirilor să nu depășească distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;

- dacă înălțimea clădirii depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii, dar nu cu mai puțin de **4,0** metri; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcarea prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20** metri (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa **85%** din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0** metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de aceasta limita la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **4,0** metri; în cazul în care aceasta limita separă centrul de cartier de subzona preponderent rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanță se majorează la **5,0** metri

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **4,0** metri;
- distanță dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,0** metri; clădirile destinate altor culte pot fi inserate în front continuu;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- se recomandă ca la clădirile cu activități productive ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de **10,0** metri distanță, parapetul ferestrelor să aibă înălțimea minimă de **1,90** metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de **6,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- se recomanda ca accesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublură;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0** metri.
- este necesar ca prin P.U.Z. să fie clar delimitate circulațiile publice pietonale - străzi și piațete;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CC - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la o distanță de maxim **150** metri;

- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înaltime;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se recomanda înălțimi maxime în planul aliniamentului de **P+10** pe străzile cu **6** fire de circulație, **P+6** pe străzile cu **4** fire de circulație și **P+3** pe străzile cu **2** fire de circulație;
- nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanță dintre aliniamente conform Articolului 5;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de **50,0** metri pe străzile de **6** și **4** fire de circulație și pe o lungime de **25** metri pe străzile cu **2** fire de circulație; în acest spațiu se recomanda racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim **25,0** metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
- se recomanda ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească **P+3** niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări;

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creării unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulației pietonale pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0** metri înălțime și diametrul

- tulpinii peste **15,0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **5** arbori în perimetrul centrului de cartier;
- în grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor **30%** va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
 - pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
 - se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim **2,20m.** și minim **1,80m.** înălțime din care **0,30m.** soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CC - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- **POT_{max}=80%** exclusiv echipamente publice; pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări: