

**Beneficiar:**  
**LABORATOR "LA ANGELA" SRL**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**ÎMBUNĂȚIRE PERFORMANȚĂ**  
**"SC LABORATOR LA ANGELA SRL"**  
**PRIN SCHEMA DE AJUTOR DE STAT**  
**– N 578/2009 aferent Măsurii 123 –**  
**Creșterea valorii adăugate a produselor agricole și forestiere**  
**Tg. Mureș, str. Margaretelor nr. 17/A**

**Proiect nr. 634.0/1/2012 – faza PUD**  
**Întocmit: SC „PROIECT” SA – Târgu Mureș**  
**Strada Tineretului nr.2**

## 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 comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limitele 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. Clădire propusă pentru laborator cofetărie, principii de compoziție, integrarea noilor construcții, funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- 4.4. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului)
- 4.5. Asigurarea utilităților (rețele, racorduri)

### 5. CONCLUZII

## B. PIESE DESENATE:

S0	⇒ Plan de încadrare în zonă	sc.1 : 5000
S1	⇒ Plan de încadrare în PUG	sc.1 : 5000
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 verificat de OCPI	sc.1 : 500
S7	⇒ Orto-foto a zonei adiacente	sc.1 : 2000

## C. ANEXE

- Extras de Carte Funciară
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Studiu geotehnic

### Avize:

- Aquaserv SA
- Electric SA
- Eon Gaz
- Romtelecom
- Salubriserv
- Securitatea la incendiu
- Sănătatea populației
- Aviz A.D.P.
- Aviz mediu
- Dovada RUR
- Material fotografic al zonei studiate
- Certificat de Atestat fiscal
- Acordul autentificat al vecinilor față de care se solicită derogări de la RLU
- Acord autentificat al persoanelor înscrise în foaia de sarcini

Întocmit

arh. Keresztes Géza



S.C. „PROIECT” S.R.L.  
TÂRGU MURES

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
ÎMBUNĂTĂȚIRE PERFORMANȚĂ  
“SC LABORATOR LA ANGELA SRL”  
PRIN SCHEMA DE AJUTOR DE STAT  
– N 578/.2009 aferent Măsurii 123 –  
Creșterea valorii adăugate a produselor agricole și forestiere  
Tg. Mureș, str. Margaretelor nr. 17  
Faza : PUD

## PAGINĂ DE TITLU

**Denumirea lucrării :** PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
ÎMBUNĂTĂȚIRE PERFORMANȚĂ  
“SC LABORATOR LA ANGELA SRL”  
PRIN SCHEMA DE AJUTOR DE STAT  
– N 578/.2009 aferent Măsurii 123 –  
Creșterea valorii adăugate a produselor agricole și forestiere

**Amplasament :** Tg. Mureș, str. Margaretelor nr. 17/A

**Beneficiar :** LABORATOR “LA ANGELA” SRL  
Tg. Mureș, str. Tudor Vladimirescu nr. 5




**Proprietar :** LABORATOR “LA ANGELA” SRL  
Tg. Mureș, str. Tudor Vladimirescu nr. 5

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

**Faza :** PUD

**Data :** Trim III – 2012

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	cons.jr.Simó István	
Sef proiect	arh.Keresztes Géza	
Proiectanți de urbanism	t.arh.Gyéresi Mária	

**S.C. „PROIECT”  
S.R.L.  
TÂRGU MUREȘ**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
ÎMBUNĂTĂȚIRE PERFORMANȚĂ  
“SC LABORATOR LA ANGELA SRL”  
PRIN SCHEMA DE AJUTOR DE STAT  
– N 578/2009 aferent Măsurii 123 –  
Creșterea valorii adăugate a produselor agricole și forestiere  
Tg. Mureș, str. Margaretelor nr. 17  
Faza : PUD**

## **A. MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

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

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎMBUNĂTĂȚIRE PERFORMANȚĂ “SC LABORATOR LA ANGELA SRL” PRIN SCHEMA DE AJUTOR DE STAT – N 578/2009 aferent Măsurii 123 – Creșterea valorii adăugate a produselor agricole și forestiere Tg. Mureș, str. Margaretelor nr. 17/A</b>
<b>Beneficiar :</b>	<b>LABORATOR “LA ANGELA” SRL Tg. Mureș, str. Tudor Vladimirescu nr. 5</b>
<b>Proiectant :</b>	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș str. Tineretului nr.2</b>
<b>Faza :</b>	<b>PUD</b>
<b>Data :</b>	<b>Trim III – 2012</b>

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Prezentul proiect pune la dispoziția autorităților locale o documentație care justifică utilizarea eficientă a terenului situat în str. Margaretelor nr. 17/A.

Proprietatea este o incintă cu o formă neregulată, având 1380,0 mp teren, edificat cu C1 și C2, clădiri industriale, în stare de uzură avansată. Nu corespund

nici structural, nici funcțional pentru profilul propus de beneficiar, ca atare se propune pentru demolare.

Accesul în incintă este soluționat prin terenul cedat de proprietari, pentru realizarea zonei de acces al SC CADMASTER SRL – GROSS ADRIAN, având momentan acelaș acces.

Nu există împrejmuiri între proprietăți – vizibil pare o incintă spațioasă fără probleme de aliniament.

După demolarea clădirilor existente necorăspunzătoare, se va trece la reorganizarea incintei prin următoarele:

- realizarea accesului carosabil și pietonal propriu prin deschiderea existentă spre strada Margaretelor;
- amplasarea clădirii propuse în regim D+P – laborator de cofetărie pentru SC LA ANGELA SRL;
- împrejmuirea incintei și dotarea cu cabină portar + locuri de parcare și platformă gospodărească.

Imobilul studiat se află în subzona AI2a – conf. RLU aferent PUG – adică: SUBZONA UNITĂȚILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE, care prin PUZ elaborat în 2009 a fost modificată în AI2a/1.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 958 din 06.06.2012. emis de Primăria Tg. Mureș, s-a obținut acordul în principiu pentru amplasarea laboratorului de cofetărie și patiserie – numai prin întocmirea unui PUD – cu studiul de amplasament după obținerea avizului CTATU. Conform cerințelor studiul de amplasament inițiat a fost analizată în ședința CTATU și a obținut avizul pozitiv cu nr. /11.08.2012. pentru întocmire PUD.

### **1.2.1. Surse documentare**

- Plan Urbanistic General aprobat
- PUZ – pr. nr. 299/2009 – SC AALTO PROIECT SRL (Mansardare restaurantul Mureșul)

- Certificatul de Urbanism nr. 958 din 06.06.2012.
- Aviz CTATU nr. 22/103/01.08.2012.
- Planuri topografice avizate de OCPI

## **2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

Proprietatea studiată se află în intravilanul localității Tg. Mureș, într-o zonă cu construcții industriale și de servicii. Este o zonă dens construită, în curs de transformare-modificare, cauzată de schimbările funcționale și juridice ale incintelor industriale vechi, fără împrejurimi, unele înstrăinate mai recent de proprietari juridici și persoane fizice.

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș, proprietatea studiată se încadrează în subzona AI2a, adică SUBZONA UNITĂȚILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE. Însă, prin documentația PUZ – pr. nr. 299/2009 întocmit de SC AALTO PROIECT SRL pentru Restaurantul Mureșul, beneficiar RADU MARIA, RLU aferent subzonei a fost modificată în felul următor, cu denumirea **AI 2a/1**:

#### **Extras din RLU – PUG Tg. Mureș**

##### **A - Zona de activități productive**

##### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din următoarele unități de referință:

- **AI2**- Zona activităților productive și de servicii:
  - **AI 2a = AI 2a/1** - subzona unităților predominant industrial

##### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu

permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare/reconformarezonă)

**AI 2a = AI 2a/1** - sunt admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;

## **ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**AI** - Conform P.U.Z.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

## **ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**AI** - Conform P.U.Z.

- în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei AI se interzice:
  - amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
  - efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
  - efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**AI 2** - se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în Art. 2.

**AI** - În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;



- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**AI 2a = AI 2a/1** - Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0 metri în toate UTR din zona AI și o suprafața minimă de 3000mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesara relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării prezentului regulament.

### **ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**AI 2a = AI 2a/1** - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

- **6,0 metri** pe străzile de categoria a III-a.

### **ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**AI** - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului;

– în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0metri.

#### **ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

**AI** - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri.

– distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

– în toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice .

#### **ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**AI** - Conform P.U.Z.

– Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

**AI 2a = AI 2a/1** - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

– accesese în parcele; din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesese se vor asigura dint-o dublură a căilor principale de circulație.

#### **ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**AI** - Conform P.U.Z.

– Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

– în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **30%** din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**;

– în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250 m**.

#### **ART. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**AI - Conform P.U.Z.**

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

**AI 2a = AI 2a/1 - Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri.**

#### **ART. 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**AI - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;**

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

#### **ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

**AI - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.**

### **ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**AI** - Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localitatii;

– suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

– Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

### **ART. 14. - ÎMPREJMUIRI**

**AI** - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20 metri** din care un soclu de **0,30 m** și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20 m** înălțimea, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

– porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**AI 2a = AI 2a/1** - Conform P.U.Z., dar nu peste **50%**.

#### **ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**AI 2a = AI 2a/1** - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească **10mc/mp** teren.

## 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

În scopul analizării condițiilor de fundare s-a întocmit un studiu geotehnic în baza forajului executat (– localizat pe planșa cu situația existentă) :

Condițiile geotehnice de fundare aferente terenului, conform studiului geotehnic, sunt următoarele:

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condițiile:

- la încărcări centrice:

$$p_{ef} \leq p_{conv} \text{ și} \\ p'_{ef} \leq 1,2 p_{conv}$$

- la încărcări cu:

- excentricități după o singură direcție:

$$p_{ef\ max} \leq 1,2 p_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;} \\ p'_{ef\ max} \leq 1,4 p_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

- excentricități după ambele direcții:

$$p_{ef\ max} \leq 1,4 p_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;} \\ p'_{ef\ max} \leq 1,6 p_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

$p_{ef}$ ,  $p'_{ef}$  – presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

$p_{conv}$  – presiunea convențională de calcul;

$p_{ef\ max}$ ,  $p'_{ef\ max}$  – presiunea efectivă maximă pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

Proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât  $p_{ef} < p_{conv}$ .

În cazul prezenței sub fundație a unei stratificații în care caracteristicile de rezistență la forfecare  $\phi$  și coeziunea  $c$  nu variază cu mai mult de 50% față de valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacității portante valorile medii ponderate.

În cazul în care în cuprinsul zonei active apare un strat mai slab, având o rezistență la forfecare sub 50 % din valoarea rezistenței la forfecare a straturilor superioare, se va verifica capacitatea portantă ca și când fundația s-ar rezema direct pe el.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerat la 0,00 m.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim -1,00 m pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații.

Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate, recomandându-se fundarea pe un strat ce se ivește pe toată lungimea și lățimea construcției.

Se recomandă fundații continui armate, sau fundații izolate.

La fundații, se recomandă efectuarea unui șanț drenant compactat din balast de minim 20 cm după compactare, din minim 2 straturi.

Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor.

Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

Umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare.

Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normativ C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Proprietatea studiată este o parte dintr-o incintă comună a mai multor activități de industrie ușoară și și locuință, fără împrejmuiri ale proprietăților aferente la fiecare, folosindu-se în formă de indiviziune, platformele, accesele și curțile.

SC LABORATOR LA ANGELA printr-o documentație topo-cadastrală avizată și aprobată de Primărie și OCPI, și-a delimitat incinta, ieșind din indiviziunea forțată, pentru a putea valorifica terenul propriu pentru o investiție necesară, rentabilă și care se înscrie în profilul zonei fără agresarea activităților existente și invers.

Incinta stabilită are o formă neregulată cu o suprafață de 1380,0 mp, edificat cu 2 clădiri industriale:

- C1 – Ap.I – C1 – cabina portar
- C2 – depozit carburanți corp-parter compus din: 3 ateliere, 1 vestiar, 1 casa scării, 1 grup sanitar, 3 depozite cu cota de 1550/1550 parte teren
- C2 – Ap.II – corp format din etaj compus: 3 birouri, 2 ateliere, 1 atelier croitorie, 1 vestiar (fără cote de teren)

Cele două construcții se află în stare de uzură avansată și nu prezintă nici o condiție de a putea fi reamenajate sau refolosite pentru funcțiunile de laborator de cofetărie propus de proprietar.

Se propun pentru demolare în baza de documentații în faza de DTAD întocmite de specialiști, aprobată de Primărie.

Utilitățile existente în incintă sunt de mai mulți ani nefolosite, fiind instalate pentru activitățile de odinioară, se află în stare necorespunzătoare și cu amplasamente necorespunzătoare normelor de proiectare actuale.

În incintă se vor desființa rețelele de apă, canalizare, gaz și electricitate, care trebuiesc înlocuite cu bransamente, racorduri și contoare realizate pe incinta proprie, cu capacitățile prescrise de procesul tehnologic al activităților din clădirea propusă.

Modificarea utilităților se vor efectua în baza proiectelor de specialitate aprobate de Primărie și deținătorii rețelelor.

### **3.1. Căile de comunicație**

Accesul existent este din str. Margaretelor prin terenul cedat de proprietari pentru realizarea zonei de acces al SC CAD-MASTER SRL – GROSS ADRIAN – deci trebuie realizat un acces propriu pe terenul propriu, corespunzător traficului de perspectivă a propriilor mașini.

Strada Margaretelor este asfaltată, modernizată, dotată cu utilități pe toată lungimea străzii.

### **3.2. Suprafața ocupată, limitele și vecinătăți, analiza fondului construit existent**

Suprafața identificată prin planul de situație recent întocmit și extrasul CF aferent este de 1380,0 mp aflat în proprietatea privată al SC LABORATOR LA ANGELA SRL.

Este edificată cu 2 clădiri cu o arie construită de 600,0 mp, aflate în stare de uzură avansată, propuse pentru demolare.

Limita incintei recent stabilită, înconjoară o formă neregulată, greu de mobilat. Clădirea propusă a fost dimensionată la cele mai moderne condiții de funcționare al unui laborator performant de cofetărie, rezultând 830,0 mp arie desfășurată a funcțiunilor absolut necesare unui laborator performant.

Prin împrejmuirea terenului la limita de proprietate totuși se va realiza o incintă funcțională cu clădirea D+P înconjurată cu platforme circulabile pe trei laturi, locuri de parcare și staționări necesare.

#### **Vecinătățile incintei:**

- **NORD-VEST** – incinta SC MUREȘUL SA
- **SUD-VEST** – incinta SC MUREȘUL SA + CASĂ DE LOCUIT – P+M
- **SUD-EST** – incintele SC ATCOM + SC ELECTROMECHANICA
- **NORD-EST** – STRADA MARGARETELOR

- **NORD** – clădirea SC CAD MASTER + incinta SC ELECTROMECHANICA

### **3.2.1. Analiza fondului construit existent**

Este redat pe planșa S2 cu situația existentă.

Există 2 corpuri de clădiri existente:

- C1 – Ap.I – C1 – cabina portar
- C2 – depozit carburanți corp-parter compus din: 3 ateliere, 1 vestiar, 1 casa scării, 1 grup sanitar, 3 depozite cu cota de 1550/1550 parte teren – are regim parter. Structură semidurabilă, aflată în stare de uzură avansată. Se propune pentru demolare.
- C2 – Ap.II – corp format din etaj compus: 3 birouri, 2 ateliere, 1 atelier croitorie, 1 vestiar (fără cote de teren) – are regim de înălțime parțial parter și P+1. Structură semidurabilă, aflată în stare de uzură avansată. Se propune pentru demolare.

### **3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Incinta studiată se situează în mijlocul unei zone cu unități de industrie ușoară aflate în descompunere prin înstrăinări și reprofilări ale activităților multiple.

Caracteristic este înlocuirea activităților de producție industrială cu cele de prestări servicii, chiar și administrative și se mențin doar câteva cu profilele de odinioară (SC MUREȘUL SA – confecții).

Descompunerea zonei este destul de haotic, dirijat de economia de piață, ceea ce crează noi proprietăți cu incinte foarte variabile ca formă și suprafață. Însă, rezultatul, ca aspect încetișor se îmbunătățește prin înlocuirea fondului construit (socialist) îmbătrânit și nefolosit cu unele noi, moderne ca funcțiune și arhitectură, ca cea propusă de beneficiarul prezentei documentații, laboratorul fiind și unitate de producție în domeniul de mică industrie alimentară.

### **3.4. Regimul juridic**

Incinta studiată este proprietatea privată al SC LABORATOR LA ANGELA



SRL identificat prin CF nr. 121749, cu nr. cad. 121749, având suprafața de 1380 mp, teren edificat cu 2 construcții:

- C1 – Ap.I – C1 – cabina portar
- C2 – depozit carburanți corp-parter compus din: 3 ateliere, 1 vestiar, 1 casa scării, 1 grup sanitar, 3 depozite cu cota de 1550/1550 parte teren
- C2 – Ap.II – corp format din etaj compus: 3 birouri, 2 ateliere, 1 atelier croitorie, 1 vestiar (fără cote de teren)

### **3.5. Studiul geotehnic**

În anexe.

### **3.6. Echiparea tehnico – edilitară**

Incinta este echipată cu toate utilitățile existente în zonă, adică:

- Iluminat electric
- Curent industrial
- Gaz pentru procese tehnologice și încălzire
- Apă potabilă din rețea
- Canalizare menajeră
- Canalizare pluvială

Toate colectoarele și rețelele majore există în str. Margaretelor cu racorduri și bransamente vechi, care trebuiesc reproiectate și aprobate (în incintă).

Cele corespunzătoare (cămine de vizitare conducte) se pot refolosi.

## **4. REGELEMENTĂRI**

### **4.1. Elemente de temă**

Tema de proiectare formată de Certificatul de Urbanism nr.958/06.06.2012 prevede analizarea condițiilor de amplasare în incinta studiată a unui laborator de cofetărie performant în locul clădirilor industriale propuse pentru demolare.

Pentru valorificarea la nivelul maxim a terenului privat se propune o clădire în regim D+P cu aria construită de 415,0 mp studiat pentru funcțiunile propuse, amplasată în centrul de greutate al incintei.

Se prevede realizarea unui acces propriu de 4,0 m lățime, împrejmuirea amplasamentului și realizarea platformelor de staționare și parcare pentru mijloacele de transport proprii. Conturarea incintei se va realiza prin fâșii verzi de plantații arborescente, asigurând și o platformă gospodărească în apropierea accesului, cabină pentru portar și poartă.

Sunt necesare derogări față de RLU aferent subzonei AI2a în care se încadrează incinta, privind distanța față de limitele de proprietate. Aceste se reduc la minim 3,0 metri (în loc de 6,0 metri) cu acordul vecinilor din direcția respectivă (spre casa de locuit).

Indicele de POT și CUT la fel și Coeficientul volumetric sunt încadrate în prevederile RLU aferent zonei, din PUZ aprobat – pr. nr. 299/2009, întocmit de SC AALTO PROIECT SRL, ca SUBZONA AI 2a/1.

Incinta este dotată cu toate utilitățile prin bransamente și racorduri învechite, necorespunzătoare, care vor fi înlocuite prin rețele noi autorizate de deținători și Primărie, ele fiind necesare proceselor tehnologice propuse.

#### **4.2. Clădire propusă pentru laborator cofetărie, principii de compoziție, integrarea noilor construcții, funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Clădirea propusă ca funcțiune și aspect se va integra armonios în zonă, mai mult, va îmbogăți aspectul general al întregii zone.

Datorită poziției proprietății nu va contribui la aspectul general spre stradă (desfășurare), fiind o incintă retrasă de la aliniament, înconjurat de celelalte proprietăți.

Privind funcționalitatea, propunerile s-au bazat pe soluțiile cele mai performante existente în domeniu.

## **CLĂDIREA PROPUȘĂ – D+P**

Se propune construirea unui laborator de cofetărie performant, modern, cu următoarele caracteristici:

### **Structura propusă:**

Din cadre de beton armat, planșee și fundație din acelaș material și acoperiș terasă. Pereții de închidere vor fi executați din cărămidă eficientă de 38,0 cm grosime, iar cei despărțitori din gipscarton.

### **Funcțiuni propuse:**

În volumul demisolului vor fi cuprinse spații destinate depozitării sau congelării materiilor prime și spații pentru vestiarele personalului.

La nivelul parterului vom găsi laboratorul de cofetărie, patiserie cu spațiile anexe necesare.

O scară interioară va asigura legătura pe verticală între cele două nivele.

### **Utilități propuse:**

Alimentarea cu energie electrică a utilajelor și camerelor frigo, cu care va fi dotată noua investiție și iluminatul artificial al spațiilor se va face prin realizarea unui nou bransament electric dimensionat corespunzător noilor consumatori.

Se impune de asemenea refacerea rețelei de apă și canalizare precum și a racordurilor de gaz existente la clădirea ce urmează a se demola.

Agentul termic, apa caldă necesară corpurilor de încălzire, cât și apa caldă destinată consumului menajer, vor fi produse de două cazane pe combustibil gaz metan ale centralei termice, ce va funcționa în demisolul clădirii.

## **4.3. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Clădirile industriale existente pe amplasament sunt în stare de uzură avansată cu funcționalități nerecuperabile pentru procesul tehnologic propus și se propun pentru demolare în baza de Autorizații emise de Primărie – conform legilor în vigoare. Pe incinta astfel eliberată se poate amplasa corespunzător clădirea în regim D+P, care oferă toate condițiile pentru un laborator de cofetărie performant.

#### **4.4. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului)**

Pentru funcționalitatea optimă se propune o clădire cu 415,0 mp arie construită în regim D+P prin respectarea proceselor tehnologice moderne. Datorită formei neregulate a incintei s-a studiat amplasarea cea mai optimă a clădirii propuse prin care să se realizeze o conformare mai avantajoasă – fără agresarea vecinătăților.

Prin RLU aferent SUBZONEI AI 2a/1 se admite amplasarea construcțiilor la 6,0 m de limita de proprietate. Față de aceasta se solicită **derogări** pe latura sud-vestică și colțurile sud-vestice și nord-estice a construcției, unde se va reduce la minim 3,0 m, 3,7 m și 4,8 m cu acordul vecinătăților existente în acele direcții.

Astfel, spre casa de locuit existent se va realiza o distanță de peste 6,0 m între cele două clădiri, ceea ce este corespunzătoare pompieristic luând în considerare H maxim realizat la laboratorul de cofetărie (3,84 m)

#### **Indici maximi admiși, existenți și realizați:**

**Suprafață parcelă: 1380,0 mp**

	<b>maximi admiși</b>	<b>existenți</b>	<b>realizați</b>
<b>Ac</b>	690,0 mp	600,0 mp	415,0 mp
<b>Ad</b>	5100,0 mp	900,0 mp	830,0 mp
<b>POT</b>	50,0 %	43,5 %	30,0 %
<b>H coamă</b>	20,0 m	5,0 m	4,0 m
<b>Coeficient volumetric</b>	10mc/1mp teren	1,76mc/1mp teren	1,14mc/1mp teren

## Bilanț teritorial al incintei studiate

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	600,0	43,5	415,0	30,0
INCINTA NEAMENAJATĂ fără împrejmuire	780,0	56,5	—	—
PLATFORME PAVATE	—	—	900,0	65,3
ZONE VERZI AMENAJATE	—	—	65,0	4,7
<b>TOTAL</b>	<b>1380,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1380,0</b>	<b>100,0</b>

### 4.5. Asigurarea utilităților (rețele, racorduri)

Pe parcela studiată există toate rețelele, însă este necesar modificarea traseelor în baza proiectelor de specialitate aprobate de deținătorii rețelelor și de Primărie.

Astfel se vor asigura alimentarea cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvial, iluminat electric și current industrial, gaz de distribuție pentru procesul tehnologic și pentru încălzire.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere și reziduale din demolare și construire se va realiza prin contract cu SC SALUBRISERV SA – procedură conform normelor europene.

## 5. CONCLUZII

Folosirea eficientă a terenului, rentabilitatea investiției propuse este dorința beneficiarului. S-a străduit la valorificarea maximă a terenului situat în plină zonă industrială, cu o formă ciudată, greu de mobilat, fără agresarea vecinătăților.

Investiția propusă realizează toate condițiile care contribuie la îmbunătățirea aspectului general al zonei adiacente prin următoarele:

- demolarea construcțiilor existente;
- realizarea accesului de 4,0 m lățime din str. Margaretelor;
- împrejmuirea incintei conform RLU;

- dotarea incintei cu toate utilitățile necesare, cabină portar, locuri de parcare și platformă gospodărească;
- amplasarea clădirii propuse în regim D+P cu următoarele retrageri de la limita de proprietate:
  - 3,7 m față de limita spre SC MUREȘUL SA
  - 3,0 m față de casa de locuit;
  - 8,7 m față de limita sud-estică (SC ATCOM SA)
  - 4,8 m față de limita nord (SC ELECTROMECHANICA SA)

Având condițiile date de situația existentă se solicită **derogări necesare** realizării investiției, care se referă doar la distanțele față de limita de proprietate și se datorează formei neregulate ale incintei, dar și amplasamentului clădirii de locuit spre sud-vest, situat la doar 3,0 m de limita incintei studiate.

Indicile realizate se încadrează în cele permise de RLU aferent PUG Tg. Mureș Subzona AI2a modificat prin PUZ aprobat – pr. nr. 299/2009, întocmit de SC AALTO PROIECT SRL ca SUBZONA AI 2a/1.

### **Baza legală folosită la P.U.D.**

- PUG Târgu Mureș – 2000 – proiect SC ARHITEXT INTELISOFT SRL
- PUZ aprobat – pr. nr. 299/2009, întocmit de SC AALTO PROIECT SRL
- 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 urbanismului
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,

- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- 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 19 ianuarie 1998,
- 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 – Secțiune a 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)