

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr. 25/2012

PUD -STUDIU DE AMPLASAMENT
PENTRU EXTINDERE CONSTRUCTIE
EXISTENTA CU FUNCTIUNEA DE
LOCUIRE, GARAJE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE COMPATIBILE

**PUD- STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU
EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA
CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE, GARAJE si FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE COMPATIBILE
STRADA GH. DOJA, NR.133, TARGU-MURES**

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr. 25/2012
PUD -STUDIU DE AMPLASAMENT
PENTRU EXTINDERE CONSTRUCTIE
EXISTENTA CU FUNCTIUNEA DE
LOCUIRE, GARAJE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE COMPATIBILE

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUD-STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU
EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA CU
FUNCTIUNEA DE LOCUIRE, GARAJE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMPATIBILE
strada GH. DOJA, nr. 133, Târgu-Mureș

Faza de proiectare : P.U.D.

Proiectant : S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
RO 6564459
NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana

Data : 2014

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Avize

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. 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, direcții urbanistice
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

ITL PLAN DE INCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII

A1- SITUAȚIA EXISTENTĂ

A2- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A3- REGLEMENTĂRI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI PROPRIETĂȚI

A5- MOBILARE URBANISTICĂ

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUD -STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE, GARAJE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMPATIBILE**, strada GH. DOJA, nr.133, TARGU-MURES
Beneficiar: FLOREA TEODOR si FLOREA ANUCA
Proiectant urbanism: S.C. **TEKTURA** S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarului FLOREA TEODOR și FLOREA ANUCA în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun amenajarea unor parcele în suprafață de 475 mp și construirea unei extinderi pentru clădirea existentă cu funcțiunea de locuire, garaje și alte funcțiuni complementare, compatibile. Terenurile se afla în intravilanul Municipiului Târgu-Mureș și aparțin beneficiarilor Florea Teodor și soția Florea Anuca și Chisu Claudia, deci în proprietate privată.

Terenul este situat în zona B, UTR- CM1 conform PUG Târgu-Mureș în vigoare, subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3. Teren edificat cu casă. Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice; lăcașuri de cult: sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; comerț cu amănuntul; depozitare en-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc. loisir și sport în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale. Funcțiunea predominantă a zonei este cea de activități terțiare .

Parcela principală studiată e delimitată de terenuri proprietate privată pe trei laturi, iar pe cea nordică avem strada Gh. Doja, arteră importantă a Municipiului Târgu-Mureș.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă amenajarea incintei și inserția unei extinderi a corpului de clădire existent cu funcțiunea de locuire, garaje și funcțiuni complementare

compatibile. Clădirea existentă are un regim de înălțime P și se propune a fi extinsă urmând să primească prin reconversie parțială diferite funcțiuni compatibile

Accesul auto în incintă se face direct din strada Gheorghe Doja.

Extinderea propusă se poziționează în prelungirea construcției existente, ea ocupă o suprafață aproximativă de 77 mp și are un regim de înălțime P+1E.

Circulația pietonală este asigurată de trotuarele existente pe strada Gh. Doja și pe proprietate privată se continuă pe suprafața semipietonală din curtea amenajată. Spațiul rămas după extinderea corpului existent de clădire va fi amenajat cu parcaje în numărul corespunzător conform RGU legislației în vigoare și cu spații verzi în procentul prevăzut de RGU și legislația în vigoare.

Soluția propusă prevede extinderea casei existente pe parcela pe mai multe direcții, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității și ale altor documentații aprobate anterior (prevederile PUG Târgu-Mureș pentru extinderea unei clădiri existente având aceeași funcțiune ca și vecinătățile). Se va rezolva de asemenea și împrejmuirea parcelei, racordarea și branșarea construcțiilor propuse la principalele utilități tehnico-edilitare existente în zonă.

1.3. Surse de documentare

În elaborarea PUD-ului s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

Bazele topografice ale municipiului Târgu-Mureș, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1 : 500; Planul Urbanistic General al municipiului Târgu-Mureș aflat în vigoare la data întocmirii documentației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, în zona de sud vest, zonă în care predomină funcțiunea mixtă, unități de microproducție industrială, depozitare, comerț, showroom, funcțiuni care necesită în general arii mari de teren și o locație în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice arhitecturale. Parcela studiată se află în zona gării, acolo unde țesutul urban își pierde din densitate iar funcțiunea rezidențială coexistă cu alte funcțiuni. În aceste condiții un rol foarte important în funcționalitatea zonei îl joacă eficiența tramei stradale și a rețelei de transport în comun.

Certificatul de urbanism cu rolul său de act de informare a fost emis înaintea difinitivării măsurătorilor topografice, suprafața pe care s-a emis certificatul-511mp, fiind în neconcordanță cu suprafața măsurată exact de topografi, 475mp, conform extras CF-nr.133 249 și CF-nr. 133 250.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este parțial ocupat de o clădire locuință individuală, aflat în proprietatea sotilor Florea Teodor si Florea Anuca.

2.2. Incadrare în localitate

Terenul luat în studiu se află în zona gării Municipiului Târgu-Mureș, aproape de intersecția străzii Gh. Doja cu strada Alba-Iulia, având în imediata vecinătate alte construcții cu funcțiuni diverse, comerț, birouri dar și case așezate la stradă, locuințe individuale pe parcelar tradițional cu aspect rural.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu apare nici o denivelare a terenului iar cel mai important reper al cadrului natural este prezența canalului Bega la o distanță considerabilă.

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zonă este de intensitate ridicată, traseul vehiculelor mari spre ieșirea din oraș pe E60 (spre Luduș/Cluj) fiind chiar pe traseul străzii Gh. Doja (adiacent).

2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100 % proprietate privată, a beneficiarului Florea Teodor delimitat de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public si 75mp in proprietatea doamnei Chisu Claudia.

Suprafata terenului luat în studiu este de 475 mp situata în intravilanul localității.

2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o bună echipare tehnico-edilitară. Există adiacent parcelei studiate toate rețelele edilitare și se pot realiza facil, fără probleme racordările pentru clădirea propusă. Alimentarea cu energie electrică se va rezolva prin branșament la rețeaua existentă extinsă în zonă. Alimentarea cu apă, canalizarea și alimentarea cu gaze naturale se rezolvă de asemenea prin branșamente la rețelele existente în zonă sau prin racordul la capacitățile clădirii existente.

2.7. Probleme de mediu

Studiile geotehnice întocmite în zona amplasează porțiunea studiată în zona constructibilă cu măsuri de canalizare la suprafața apei meteorice. Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane.

Conform studiului geotehnic amplasamentul se încadrează din punct de vedere geomorfologic în lunca majoră a râului Mureș. Suprafața generală este orizontală, unde nu există pericol de producerea alunecărilor de teren. Conform încadrării geologice și geomorfologice, în partea superioară a terenului sunt roci de origine aluvială, cu granulație fină, alcătuite din nisip. O caracteristică aparte a amplasamentului este existența unor umpluturi de pământ, chiar la suprafața terenului. Sub pământurile amintite anterior apar sedimente aluvionare mai grosiere - nisip și pietriș cu nisip. Sub limita inferioară a zonei de influență geotehnică se află stratul de bază, o argilă marnoasă cenușie, compactă, de vârsta Panoniană. Deasupra stratului de bază - impermeabil - se cantonează pânza freatică de apă subterană, cu adâncimea nivelului hidrostatic - NH - variabilă în funcție de condițiile meteorologice.

Pentru întocmirea studiului geotehnic s-au realizat două foraje până la adâncimea de -4,00 m, de la suprafața neamenajată a terenului. Sub stratul de pământ negru cu moloz (0,60-0,90m), se află sol vegetal negru (0,90-1,10m), urmează un strat de argilă prăfoasă cafenie-închisă plastic vârtoasă până la 2,10m adâncime și până 4,00 m adâncime avem un strat de praf nisipos - argilos cafeniu cenușiu plastic vârtoș.

Condiții hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost atins până la adâncimea tălpilor forajelor (-4,00m adâncime de la suprafața terenului). În gropile de fundare nu va apărea apă subterană.

Condiții de fundare

Terenul de fundare oferă condițiile geotehnice favorabile, prin capacitatea portantă bună a rocilor și adâncimea mare a nivelului hidrostatic. Se fundează pe stratul de argilă prăfoasă cafenie-închisă - respectând indicațiile STAS 3300/2 -85- cu $P_{conv} = 400 \text{ kPa}$. Se pot aștepta la diferențe de tasări reduse, care se vor încadra în limitele absolute admise. Caracteristicile seismice ale zonei: accelerația de vârf pe direcție orizontală - $a_g = 0,12$, perioada de colț - $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea clădirii la sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și cu gaz centralizat existent în zonă. Deșeurile menajere rezultate din funcționarea clădirii vor fi colectate selectiv de serviciile de salubritate urbană.

2.8. Opțiuni ale populației

Funcțiunea introdusă odată cu extinderea clădirii existente, se încadrează în profilul funcțional al zonei.

Extinderea construcției existente cu funcțiunile propuse: garaje și spații anexe locuirii, nu este de natură să creeze disfuncționalități în raport cu vecinătățile.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul municipiului Târgu-Mureș; prin PUG ea se încadrează în zona B, UTR-CM1, zona activităților productive și de servicii, subzona unităților predominant industriale.

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației pentru UTR CM1 se reglementează dimensiunile minime ale parcelei, retragerile față de aliniament și limitele parcelei, distanțele pentru două clădiri pe aceeași parcelă, regimul de înălțime, POT și coeficientul de utilizare a terenului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relaționarea construcțiilor propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT) contribuie la înscrierea tipului de abordare urbanistică în principiile dezvoltării durabile fără solicitarea excesivă a resurselor existente. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă factori de risc.

3.4. Modernizarea circulației

Prevederile Planului Urbanistic General în vigoare conservă gabaritul strazii Gh. Doja în raport cu zona construibilă a parcelei studiate, de asemenea sunt respectate gabaritele celor două accese existente.

3.5. Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG specifice zonei studiate, sunt procentul de ocupare maxim POT maxim de 65% iar coeficientul de utilizare a terenului poate atinge valoarea de 1,8. Proiectul propus se încadrează în acești indicatori, atât în ceea ce privește clădirea existentă cât și în ceea ce privește

corpul de extindere propusă pe această parcelă.

Bilanț teritorial

Teritoriul aferent Parcela1 CF 133 249	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Funcțiuni mixte (prestări servicii, garaje și locuire)	155	32	240	60,0
Spații verzi amenajate	0	0	25,0	6,25
Circulație carosabilă și parcaje	0	0	119,7	29,9
Căi de circulație pietonală în incintă	0	0	20,3	5,05
Alte zone, teren neconstruit	320	68	5,0	1,25
TOTAL GENERAL	400	100	400	100

Teritoriul aferent Parcela2 CF 133 250	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Funcțiuni mixte (prestări servicii, garaje și locuire)	0	0	8	10,6
Spații verzi amenajate	0	0	67	89,4
TOTAL GENERAL	75	100	75	100

Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context nu mai reprezintă un element urbanistic important având în vedere că aceste clădiri există; față de strada Gh. Doja, clădirea existentă se încadrează în prevederile PUG Târgu-Mureș. Regimul de constructibilitate stabilit prin PUD, conservă aspectul general al zonei.

Planul urbanistic de detaliu propune amplasarea extinderii evidențiate în proiect în linia casei existente pe parcela, spre partea posterioară a parcelei și cu închiderea frontului la strada Gheorghe Doja

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul se situează în aliniamentul strazii Gheorghe Doja iar clădirea existentă e deja racordată edilitar, astfel că extinderea din incintă va fi ușor de branșat la toate rețelele edilitare, alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaz, alimentare cu electricitate, fie direct, fie prin intermediul branșamentelor deja existente în incintă în funcție de condițiile impuse de gestionarii de rețele.

3.7. Protecția mediului

Zona face parte dintr-o unitate teritorială de referință cu funcțiuni extrem de diverse.

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei și asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, în zona căilor de acces, cât și în jurul parcajelor în scopul realizării unei coabitări prietenoase între circulația carosabilă și cea pietonală în incintă.

Distanțele față de căile de acces asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea noii construcții la rețeaua de echipamente a zonei conservă calitatea apelor freactice, a solului și subsolului. Pentru apele de pe platformele carosabile ce ar putea suferi poluări accidentale de carburanți s-a propus racordarea la rețele prin intermediul unui separator de nisip și hidrocarburi.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu e cazul.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni adăugate spațiului urbanistic al localităților urbane necesită corelare cu studiile anterioare și o monitorizare atentă a implantării acestora în relație cu funcțiunile existente cu mediul natural și cel construit în scopul dezvoltării armonioase și compatibile.

Intocmit,
Arh. Raus Adriana.