

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUD, studiu de amplasament, construire cladire comerciala, pentru derogare de la RLU aferent PUG str. Gh.Doja nr.198, Tg.Mures, jud.Mures

Faza de proiectare : P.U.D.

Proiectant : S.C. ARAARCHITECTS S.R.L. - Târgu Mureș
B-dul 1 Decembrie 1918 nr.45/19
RO 15436513
NR.INREGISTRARE : J26/558/2003

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana
Proiectat	arh.Raus Adriana

Data : IV. 2014

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

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

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 , bilant teritorial,indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

I.T.L. ⇒ Incadrare în teritoriu localității

A.1 ⇒ Situația existentă

A.2 ⇒ Reglementări urbanistice

A.3 ⇒ Reglementări edilitare

A.4 ⇒ Obiective de utilitate publică

A.5 ⇒ Posibilități de mobilare urbanistice

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUD, studiu de amplasament, construire cladire comerciala si de prestari servicii, pentru derogare de la RLU aferent PUG str. Gh.Doja nr.198, Tg.Mures, jud.Mures

Beneficiar: Marinescu Horia si Marinescu Ana

Proiectant urbanism: S.C. ARAARCHITECTS S.R.L.Târgu Mureș
B-dul 1 Decembrie 1918 nr.45/19, RO15436513, NR.INR.:
J26/558/2003

Subproiectanti,colaboratori:

Ridicare topografica: SOS SORIN

Studiu geotehnic: GAGYI PETER

1.2. Obiectul lucrării-solicitari ale temei program

In urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarului Marinescu Horia si Marinescu Ana în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Prezenta documentatie propune intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu in scopul autorizarii demolarii unei case de locuit si construirii unui spatiu comercial si de prestari servicii – Targu Mures str. Gheorghe Doja nr. 198. Suprafata terenului ce insumeaza 393 mp evidentiata cu extras CF numarul 131730, numar cadastral 533/1/2/18 in proprietatea Marinescu Horea, Marinescu Ana, se situeaza in intravilanul Municipiului Targu Mures.

Terenul se află în intravilanul municipiului Tg.-Mureș și aparține beneficiarului. Conform PUG in vigoare parcela se incadreaza in UTR CM2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+5.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord si est S.C. INGRICOP S.R.L., la sud strada Gheorghe Doja, iar spre vest Str.Rozmarinului.

Accesul principal auto si pietonal se propune a fi mentinut din strada Gheorghe Doja. Se propun si doua accese secundare pietonale din str.Rozmarinului.

Se propune demolarea cladirii existente si construirea unui corp de cladire spre interiorul parcelei cu functiunea de spatiu comercial (showroom) la parter si spatii de birouri de etaj asigurarea unor spații pentru parcare, împrejmuire, accese carosabile și pietonale, amenajări spații verzi. Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelelei existente cu cladirea mai sus amintita cu derogarea de la distantele fata de limitele parcelei pe latura de nord si est,

derogare realizata cu acordul vecinilor direct interesati. Se va rezolva racordarea și branșarea construcției propuse la principalele utilități tehnico-edilitare existente în zonă.

1.3. **Surse de documentare**

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

Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUG Tg.Mures, aflat în vigoare la data întocmirii documentației, PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonă.

În elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse: baza topografică a amplasamentului cu viza OCPI pusă la dispoziție de beneficiarul lucrării sc. 1:500, bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mures, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren, Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.-Mureș aflat în vigoare la data întocmirii documentației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. **Evoluția zonei**

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în zona de vest, zonă de reconformare din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren cu folosința actuală de curți constructii.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren construit, vecinătățile parcelei având deja o conformare urbană recent încheiată.

2.2. **Incadrare în localitate**

Terenul studiat este delimitat, spre nord și est S.C. INGRICOP S.R.L., la sud strada Gheorghe Doja, iar spre vest Str.Rozmarinului. Întreaga zonă este relativ plată.

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul se află pe lunca majoră a râului Mureș, pe un teren cu suprafață orizontală, unde nu există pericol de producerea alunecărilor de teren. Conform încadrării geomorfologice și geologice, terenul de fundare este alcătuit din roci de origine aluvionară, la suprafață cu granulație fină, trecând spre adâncime în roci grosiere, de tipul balastului. Stratul de bază este o argilă marnoasă cenușie, de vârstă panoniană, supra-consolidată, impermeabilă. Această rocă formează un strat cu sute de metri grosime. Suprafața argilei marnoase se află sub adâncimea limitei inferioare a zonei de influență geotehnică.

În sedimentele grosiere aflate peste argila marnoasă, se cantonează o pânză freatică de apă subterană, cu adâncimea nivelului hidrostatic - NH -variabilă, în funcție de cantitatea apei meteorice infiltrate în teren, într-un anumit interval de timp. În zona amplasamentului în studiu, nivelul hidrostatic se află la adâncime relativ mare, ne-având efect în condițiile de fundare în scopul cercetării naturii și stratificației terenului de fundare s-au executat două foraje - (F1,F2) - și analize de laborator pe probele de pământ prelevate. Planul de situație, buletinul de analiză și fișele forajelor sunt anexate. La întocmirea lucrării s-au luat în considerare rezultatele studiilor geotehnice existente din împrejurime.Stratificatia și caracteristicile terenului.

La suprafață sunt umpluturi de pământ, cu moloz și sol vegetal negru, în

grosime de 1,20 - 1,30 m. în continuare s-a forat în stratul aluvionar cu granulație fină, reprezentat prin argilă prăfoasă, (-slab nisipoasă), brună, plastic consistentă și praf argilos - nisipos, pi.moale, cenușiu. La - 3,00 - 3,50 m. adâncime de la suprafața terenului s-a găsit nisip fin, prăfos, cenușiu, rocă ce a fost urmărită până la - 4,50 m.

Din date geotehnice existente reiese, că la - 5-6 m. apare pietriș cu nisip, iar la - 7 - 8 m., argilă marnoasă. în zona de influență geotehnică nu apar roci cu compresibilitate mare sau cu capacitate portantă redusă.

Dintre caracteristicile geotehnice mai semnificative ale terenului de fundare menționăm : indice de plasticitate - I_p , ind. de consistență - I_c , ind. porilor - e și presiunea convențională de calcul de bază - P_{conv} .

La argila prăfoasă brună - (terenul de fundare) - $I_p = 22,11 - 22,02\%$, $I_c = 0,62 - 0,68$, $e = 0,86 - 0,90$, $P_{conv} = 240 - 250$ kPa.

La praful argilos - nisipos : $I_p = 22,88\%$, $I_c = 0,48$, $e = 0,93$, $P_{conv} = 250$ kPa. La nisip fin, prăfos - $I_p = 12,23\%$, $I_c = 0,39$, $e = 0,83$, $P_{conv} = 230$ kPa. Nivelul hidrostatic - (NH) - al apei freatice nu a fost atins până la talpa forajelor - (- 4,50 m.). Pe baza datelor existente, NH mediu este la - 5 - 6 m. adâncime față de nivelul terenului.(conform studiu geotehnic)

2.4. **Circulația**

Circulația carosabilă în zonă este de mare intensitate.

Amplasamentul este situat pe str. Gheorghe Doja, ce face parte din trama stradală a localității, și din care parcela existentă are un acces carosabil și pietonal.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost menținerea accesului existent care deserveste parcela propusă a fi mobilată fără a perturba circulația de pe str. Gh.Doja.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100 % proprietate privată, delimitat de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public ce constituie calea de acces –cu statutul de drum public.

Suprafața terenului luat în studiu este de 393,0 mp conform CF nr. 131730/Tg.-Mures, din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

2.6. **Echiparea edilitară**

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară existentă în lungul str.Gh.Doja Alimentarea cu apă și canalizare sunt rezolvate pentru clădirea existentă prin racordarea la rețelele publice, alimentarea cu energie electrică și gaze naturale este rezolvată prin bransament la rețeaua existentă în zonă. Noua clădire va folosi bransamentele existente adaptate noilor capacități.

2.7. **Probleme de mediu**

Conform studiului geotehnic amplasamentul se află pe un teren stabil cu risc geologic redus, apa freatică nu este agresivă față de betoane și se află la un nivel suficient de coborât pentru a nu afecta clădirea.

Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea noii clădiri la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat În același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

2.8. **Opțiuni ale populației**

Mobilarea parcelei cu o clădire comercială și de prestări servicii ce se încadrează în profilul funcțional în curs de configurare al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile ce dezvoltă același tip de funcțiuni. Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute pe parcursul derulării documentației de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii studiului din intravilanul municipiului Tg.-Mureș; prin PUG și alte studii anterioare prezentei documentații pentru zona în cauză s-a prevăzut funcționalitatea de subzonă mixtă cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5 prevădute în care se înscrie programul beneficiarului.

3.2. **Prevederi ale PUG**

Indicatorii urbanistici corespunzători zonei studiate au valorile de procent de ocupare a terenului POT maxim 65% și coeficient de utilizare a terenului CUT maxim 2, coeficienți în care proiectul propus se încadrează.

Indicatorii urbanistici propuși prin proiect sunt POT propus cca. 60%, și CUT propus 1,3. Regimul de înălțime propus este P+1.

3.3. **Valorificarea cadrului natural**

Relaționarea construcției propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acesteia; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT adaptați contextului) 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**

Amplasarea noilor clădiri în locul celei existente ce va avea spații de parcare în interiorul parcelei și o capacitate funcțională relativ redusă adaptată suprafeței de teren existente nu este de natură să influențeze negativ circulația în zonă. Se propun în plus față de accesul existent menținut din str.Gh.Doja două accese pietonale dinspre str.Rozmarinului.

3.5. **Zonificarea funcțională-reglementări , bilant teritorial,indici urbanistici**

RLU al PUG Tg.-Mureș în vigoare la data derulării studiului a stabilit următorii indicatori urbanistici: POT maxim 65% și coeficient de utilizare a terenului CUT maxim 2, coeficienți în care proiectul se încadrează.

Indicatorii urbanistici propuși sunt POT propus 60%, și CUT propus 1,3. Regimul de înălțime propus este P+1.

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
CONSTRUCTII MIXTE – SPATII PENTRU SERVICII/SHOWROOM	21,77	5,53	211,13	53,72
CIRCULATII CAROSABILE, PARCAJE	0,00	0,00	97,57	24,82
CIRCULATII PIETONALE	7,00	1,78	5,00	1,27
SPATII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	79,30	20,19
SPATII LIBERE NECONSTRUITE	364,23	92,69	0,00	0,00
TOTAL	393,00	100,00	393,00	100,00

Regimul de aliniere

Se propune un front discontinuu in care se mentine aliniamentul existent, iar cladirea propusa pastreaza retragerea fata de aliniament a vecinatailor.

Regimul de înălțime

Regimul de inaltime propus este de P+1

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

In zona există rețele edilitare din sistemul centralizat al municipiului, in lungul str. Gh.Doja. Constructia propusa va folosi bransamentele si racordurile cladirii ce urmeaza sa fie demolata, adaptate noilor capacitati.

Capacitatile necesare noii cladiri se vor realiza prin bransamente și racorduri adaptate noilor functiuni conditiile se vor stabili de gestionarii de rețele

3.7. Protectia mediului

Zona face parte dintr-un areal cu densități relativ mari, în care funcțiunea de comert si prestari servicii se integrează. S-au prevăzut prin PUD zone plantate pe suprafata lotului la limita parcelei cu vecinatatile, cat si cu căile de acces.

Racordarea cladirii nou propuse la rețeaua de echipamente a zonei (alimentare cu apa, canalizare) conservă calitatea apelor freatice, a solului.

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

3.8 Obiective de utilitate publică

Prin propunerea făcută nu se crează obiective de utilitate publica ci se realizeaza completarea armonioasa a frontului stradal pentru str.Gh.Doja in perspectiva reconformarii generale a zonei.

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

S.C. „ARA ARCHITECTS” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Pr.10/2014

PUD studiu de amplasament, construire cladire comerciala,
str. Gh.Doja nr.198, Tg.Mures, jud.Mures