

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.26/2012
PUD – Stabilire
reglementari urbanistice
pentru construirea a doua
hale confectionii metalice

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : **PUD – Stabilire reglementari urbanistice pentru
construirea a doua hale confectionii metalice, str. 8
Martie nr. 36/A ,Tg.-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 : 2012

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 documentare**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. **Evoluția zonei**
- 2.2. **Incadrare in 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. **Optiuni ale populatiei**

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 circulatiei**
- 3.5. **Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial,indici urbanistici**
- 3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare**
- 3.7. **Protectia mediului**
- 3.8 **Obiective de utilitate publică**

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

ITL –PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII

A1- SITUATIA EXISTENTA

A2- REGLEMENTARI URBANISTICE

A3- REGLEMENTARI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A5- POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării: **PUD – Stabilire reglementari urbanistice pentru construirea a doua hale confectii metalice, str. 8 Martie nr. 36/A ,Tg.-Mureş**
Beneficiar: SC TEXMUR SRL
Proiectant urbanism: S.C. TEKTURA S.R.L.
Data elaborării :Trim.IV, 2012

1.2. Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program documentaţia de faţă a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele în suprafaţă de 4600,0 mp cu doua hale confectii metalice. Terenul se află în intravilanul municipiului Tg.-Mureş şi aparţine SC Texmur SRL.

Terenul este situat în zona C, UTR-AI2a subzona unitatilor predominant industriale, folosinta actuala: platforma.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de vest a municipiului în vecinătatea funcţiunilor de producţie, zona fiind cunoscută şi sub denumirea de "zona industrială Tg.Mureş".

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General şi detaliază o porţiune aferentă străzii 8 Martie pentru care există suficiente elemente de identificare: AI2 –zona activitatilor productive si de servicii, AI2a –Subzona unitatilor predominant industriale.

În acelaşi timp, porţiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcţiunilor şi circulaţiei în întreaga zonă., fiind identificată în PUG ca zona mai sus amintita.

Principalele grupări funcţionale ce delimitează amplasamentul, sunt

spre nord incinta fostei tesatorii de matase din care s-a dezmembrat terenul studiat, spre est strada de acces, spre sud si vest alte incinte de productie.

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 aceasta propunându-se conservarea caracterului functional al zonei.

Utilizari admise : conform caracteristicilor de functionare precizate in specificatia functionala (activitati industriale, productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant, dsfasurate in constructii industrial mari si mijlocii.

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

Circulația carosabilă generală este asigurată de str.8 Martie din care se dezvoltă inelul alcătuit de str.Duzilor .

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor în inel ce deservesc unitati de productie si zona rezidențială din vecinatate.

Circulația locală se va rezolva prin creerea unui acces carosabil de deservire din traseele principale, în spațiul funcțiunilor propuse pe parcela studiata.

Construcțiile propuse prin acest P.U.D. sunt următoarele:

Doua hale pentru confectii metalice, precum și spatii de acces carosabile, parcaje.

Parcelele cuprinse în zonă sunt proprietăți particulare.

Indicatori urbanistici pentru aceasta zona sunt:

POTmax. – 50 %

CUTmax.(coeficient volumetric sa nu depaseasca 10 mc/mp teren).

Conform avizelor de la furnizori obtinute pentru PUZ aprobat pentru aceeasi zona prin HCLM nr. 100/25.03.2010, în zona de amplasament sunt rețele tehnico-edilitare stradale si de incinta, condițiile de racordare si de protejare a acestora urmând să se stabilească de comun acord cu gestionarii de rețele.

Baza topografică sc.1:500 s-a obținut de la beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren pentru identificare și comasare.

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelelei existente cu construcțiile de mai sus.

1.3. Surse de documentare

In elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele

surse:

Proiecte si studii elaborate anterior ca: PUZ AMPLASARE HALA CONFECTII METALICE proiect întocmit de SC TEKTURA SRL, PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonă.

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

Bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mureș, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:5000; 1:1000, 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 a municipiului în vecinătatea funcțiunilor de producție, zona fiind cunoscută și sub denumirea de "zona industrială Tg.Mureș", zonă încheagată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, strada 8 Martie nr. 36/A.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren liber cu folosința actuală platforma.

Microzona de referință are o parcelare relativ neregulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate paralel și perpendicular pe str.8 Martie.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt reduse determinate de situarea terenului studiat, aferent str. 8 Martie cu un prospect relativ minor.

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

2.2. Incadrare în localitate

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord incinta fostei tesatorii de matase din care s-a dezmembrat terenul studiat, spre est strada de acces, spre sud și vest alte incinte de producție.

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 mobila zona studiată, prevederi generale ale zonei AI2 .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul luat în studiu se află în partea de vest a orașului, într-o zonă colinară cu altitudini de 250-500 m.

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

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

Pentru determinarea condițiilor de construire s-au întocmit studii geotehnice executându-se foraje și studii de stabilitate.

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

- ◆ strat de beton (0,20 m) și umplutura (0,20-0,80 m);
- ◆ praf argilos galben (0,80-3,5m);
- ◆ praf nisipos galben (3,50-6,0m);.

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

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane (nu a fost interceptat până la adâncimea de forare);

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zonă este de intensitate medie.

Strada 8 Martie are profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale de deservire a funcțiilor din zonă.

Soluția de principiu a planului urbanistic de detaliu a fost crearea unui acces direct necesar deservirii parcelei mobilate cu hala. Acest acces va avea pante și profile adecvate funcțiilor deservite.

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 4600,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, în curs de modernizare: pe strada 8 Martie există rețele de alimentare cu apă-canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Incinta SC TEXMUR SRL dispune de bransamente la rețelele susamintite având 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 utilități va cuprinde posibilitatea branșării halei la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

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 clădirile.

Clădirile proiectate, tehnologia modernă utilizată și echipamentele ce le vor servi se înscriu în categoria funcțiilor nepoluante. Nu au fost identificate probleme de mediu deosebite.

În același timp deșeurile rezultate vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

2.8. Opțiuni ale populației

Mobilarea parcelei cu două hale confecții metalice se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. 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 din intravilanul municipiului Tg.-Mureș prin PUG și alte studii anterioare

prezentei documentații pentru zona în cauză s-a prevăzut specificatia functionala (activitati industriale, productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant, dsfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, prevederi în care se înscrie programul beneficiarului.

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației, și a studiilor succesive acestuia (PUD amplasare hala confectii metalice) s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea zona industrială și zona cu activitati productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se păstrează prevederea PUG și reglementările PUD-ului anterior.

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) reduși 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 circulatiei

Date fiind caracterul spontan al parcelării fără respectarea unui studiu preexistent, precum și datorită traseului relativ aglomerat al str. 8 Martie, s-a ales varianta creării de spații de manevra 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 manevra în funcție de amplitudinea programului funcțional.

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

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU, terenul fiind valoros și studiul geologic evidențiind că este o zonă suficient de stabilă din punct de vedere geomorfologic, s-a

propus stabilirea suprafeței clădirilor nou construite, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin studiile precedente de urbanism (PUG, PUD).

Din punct de vedere al ocupării și folosirii terenului cu un POTmax. – 50 %, CUTmax.(coeficient volumetric sa nu depaseasca 10 mc/mp teren), cladirile se înscriu optim în raport cu specificul programelor propuse.

Bilanț teritorial

Teritoriul aferent	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Dotari de productie	--	--	1737,00	37,77
Zone carosabile, parcar	--	--	2040,00	44,35
Spatii pietonale	--	--	100,00	2,71
Spatii verzi amenajate	--	--	722,45	15,71
Alte suprafețe,teren neconstruit	4600,0	100,0	0,00	0,00
Suprafață parcelă studiată	4600,0	100,0	4600,00	100,00

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 poluării fonice, regimul de constructibilitate stabilit prin PUZ propune o retragere de cca. 45,0 m față de aliniamentul general al străzii 8 Martie, retragere rezultata din dezmembrarea terenului.

Date fiind elementele definatorii ale cadrului construit precum și dorința de a conserva caracterul zonei, s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite alternand cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare ai terenului POT, CUT.

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

Fata de vecinatati se solicita derogari de pozitionare pentru care beneficiarul va obtine acordul notarial al vecinilor.

Regimul de înălțime

Înălțimea maximă la coama propusă de 10 m, pentru funcțiunea de productie se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente față de zone studiate și asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros lăsând loc relațiilor vizuale și unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT de 50,0%.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, în curs de modernizare: pe strada 8 Martie există rețele de alimentare cu apă-canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Incinta SC TEXMUR SRL dispune de bransamente la rețelele susamintite având contracte de furnizare cu SC EON Gaz SRL; SC Electrica SA; SC Salubriserv SA; SC Aquaserv SA.

Clădirile propuse prin PUD vor beneficia de racorduri și bransamente individuale de alimentare cu apă și canalizare, din str.8 Martie. 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 8 Martie, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

3.7. Protecția mediului

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

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei și asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager. De asemenea, se vor respecta indicii de impermeabilizare maximali stabiliți prin Regulamentul aferent PUG.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului, acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

Distanțele față de vecini și căile de acces asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea construcțiilor la rețeaua de echipamente a zonei conservă calitatea apelor freactice, a solului.

Deșeurile rezultate în urma procesului de producție vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin propunerea făcută se crează posibilitatea echipării parcelei la rețelele zonale în sistem centralizat.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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. TEKTURA S.R.L.
TG.-MURES

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU
CONSTRUIREA A DOUA HALE CONFECTII METALICE
STR. 8 MARTIE NR. 36/A TG.-MURES
PROIECT NR.26/2012**