



**PUD – DEMOLARE CLĂDIRI ANEXE ȘI CONSTRUIRE
SPAȚIU COMERCIAL ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU
540296 Târgu Mureș, str. Furnicilor nr. 1A, județul Mureș**

**Beneficiar: Dogariu Corina Irina
540235 Târgu Mureș str. Gheorghe Doja nr. 152-156, apart. 41,
Județul Mureș**

Martie 2013

Pagină de titlu

**MEMORIU GENERAL
PUD – DEMOLARE CLĂDIRI ANEXE ȘI CONSTRUIRE**

SPAȚIU COMERCIAL ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU
540296 Târgu Mureș, str. Furnicilor nr. 1A, județul Mureș

Beneficiar: Dogariu Corina Irina
540235 Târgu Mureș str. Gheorghe Doja nr. 152-156, apart. 41
Județul Mureș

Denumirea lucrării: **PUD – Demolare clădiri anexe și construire spațiu comercial și locuințe de serviciu**

Amplasament: **540296 Târgu Mureș, str. Furnicilor nr. 1A**
Județul Mureș

Beneficiar: **Dogariu Corina Irina**
540235 Târgu Mureș str. Gheorghe Doja nr. 152-156, apart. 41, județul Mureș

Elaborator: **S.C. NITS S.R.L.**
540027, Târgu Mureș, str. Vulcan nr. 9
C.U.I. – Ro 11766934
tel. 0744 791303
[e-mail: nitsalexandru@gmail.com](mailto:nitsalexandru@gmail.com)

Șef proiect: arh. Velicu Ioan

Proiectat: arh. Nits Oana

Martie 2013

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Borderou

Certificat de urbanism

Extras de carte funciară

Pagina de titlu

Memoriu general

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. Încadrare în localitate

2.3. Circulația

2.4. Ocuparea terenurilor

2.5. Echiparea edilitară

2.6. Probleme de mediu

2.7. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Bilanț teritorial,indici urbanistici

3.6. Protecția mediului

3.7 Obiective de utilitate publică

PIESE DESENATE:

A01. Plan de încadrare în zonă - sc.1:5000

A06. Încadrarea în PUZ - sc. 1:5000

A02. Situația existentă - sc. 1:500

A03. Reglementări urbanistice- sc.1:200

A04. Reglementări edilitare - sc.1:200

A05. Obiective de utilitate publica - sc.1:200

MEMORIU GENERAL

PUD – DEMOLARE CLĂDIRI ANEXE ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU

540296 Târgu Mureș, str. Furnicilor nr. 1A, județul Mureș

**Beneficiar: Dogariu Corina Irina, 540235 Târgu Mureș
str. Gheorghe Doja nr. 152-156, apart. 41, Județul Mureș**

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUD – Demolare clădiri anexe și construire spațiu comercial și locuințe de serviciu – 540296 Târgu Mureș, str. Furnicilor nr. 1A, județul Mureș**

Beneficiar: Dogariu Corina Irina, 540235 Târgu Mureș str. Gheorghe Doja nr. 152-156, apart. 41, județul Mureș

Sef proiect: arh.Velicu Ion

Data elaborării: Martie 2013

Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program, documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarei Dogariu Corina Irina, în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun demolarea anexelor existente pe terenul în suprafață de 583 m² cu două locuințe P+1E cu spațiu comercial la parter și locuință de serviciu la etaj.

Proprietatea este înscrisă în C.F. nr. 121284 Târgu Mureș, nr. cad. 2381/2, nr. top. 2373/2/3, 2374/2/3, 2375/1/2/3, 2376/1/2/3, 5784/1/1/8/1/1/2/1/3 și 5700/1/2, având suprafața de 583 m² – *teren intravilan* categoria de folosință *altele*, și nr. cad. 2381/2-C11 *Construcții industriale și edilitare având regimul de înălțime parter, structura constructivă fundație de beton, zidărie cărămidă cu stâlpi și grinzi din beton armat, planșeul și șarpanta din lemn, învelitoarea din țiglă profilată. Construcția este compusă din 6 încăperi cu destinația ateliere, vestiare, grupuri sanitare. Accesul este asigurat din strada Furnicilor. Suprafața construită 350,16 m²; Suprafața utilă: 304,06 m². An construcție 1945-1950. Proprietar este Dogariu Corina Irina. Imobilul este liber de sarcini.*

Imobilul este situat în zona B.

Conform PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 257/12.12.2002, imobilul face parte din UTR – AI3 – Zona activităților productive dispersate, AI3a – Subzona unităților ce se mențin. Prin RLU se impun următoarele:

Utilizări admise: Unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominând rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine; 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; pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0 metri în toate UTR din zona A1 și o suprafață minimă de 3000 mp. Parcelele cu dimenisuni și suprafete 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.); Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: 10,0 metri pe străzile de categoria a II-a; 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a; 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 distantele 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 6,0 metri; distanța dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor 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; pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute. POT conform P.U.Z., dar nu peste 50%. Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 4,5 mc/mp teren.

Deoarece scopul declarat nu se încadrează în prevederile RLU, arhitectul șef a solicitat întocmire PUD pentru construire spațiu comercial și locuințe de serviciu cu respectarea indicatorilor POT și CUT existenți, prin care să se stabilească reglementări privind retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesele auto și pietonale, modul de ocupare a terenului.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt, spre nord-est și nord-vest, parcele proprietate privată ocupate cu locuințe, deși parcela de la nr. 1 se află în aceeași subzonă funcțională, iar la sud-est și sud-vest zonă de activități productive dispersate, subzona unităților care se mențin.

Inițial, Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului

proiect rezolva mobilarea parcelei cu două clădiri având funcțiunea de locuință de serviciu cu spațiu comercial la parter – P+1E. În urma Avizului CTATU nr. 5/49 din 16.04.2013 s-au tras următoarele concluzii: *”La depunderea PUD-ului spre aprobare se va face dovada asigurării spațiilor necesare parcării auto pentru aprovizionare, clienți și personal. Se avizează propunerea de realizare a unui singur corp de clădire cu funcțiune mixtă compatibilă zonei.”* s-a refăcut documentația cu un singur corp de clădire și s-a mărit numărul de parcări.

Reglementările de circulație cuprinse în documentațiile de urbanism aprobate prevăd menținerea încadrării străzii Furnicilor în sistemul de circulație de deservire locală, de categoria a III-a.

Accesul auto și pietonal (pentru locuințe) la cele două clădiri propuse este asigurat din strada Furnicilor, pe latura de NV a parcelei, în spațiile comerciale se va intra direct din stradă.

Construcțiile propuse prin acest P.U.D. sunt următoarele: – două locuințe de serviciu cu spațiu comercial la parter, având regimul de înălțime P+1E, spații pentru parcare, împrejmuire, accese carosabile și pietonale, amenajări de spații verzi.

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelei existente cu construcția de mai sus. Se va rezolva de asemenea și împrejmuirea parcelei, racordarea și branșarea construcției propuse la principalele utilități tehnico-edilitare existente în zonă.

Surse de documentare

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

-Planul de situație și planul de încadrare în zonă, puse la dispoziție de ANCPI - OCPI Mureș - BCPI Târgu Mureș sub semnătura lui Iosib Radu Emanuel, la sc. 1:1000, respectiv 1:5000, planul de situație fiind actualizat pe bază de măsurători pe teren.

-Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu Mureș cu Regulamentul Local de Urbanism aferent al acestuia aprobat cu HCL nr. 257/12.12.2002.

-Studiul geotehnic întocmit de S.C. GEO-TECH S.R.L. din Gheorgheni, șef studiu fiind ing. Szekely Ștefan.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș în zona de nord, între Canalul Turbinei și calea ferată principală Deda - Târgu Mureș - Războieni; este situat în afara perimetrului de

protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, strada Furnicii nr. 1A. Imaginea globală o reprezintă aceea de limită între zona cu case unifamiliale modeste situate pe loturi de mici dimensiuni și zona activităților productive dispersate, subzona unităților ce se mențin. Parcela provine din diviziunea fostei Întreprinderi comunale, din care făcea parte, este relativ regulată ca formă și dimensiuni și se desfășoară paralel cu traseul străzii.

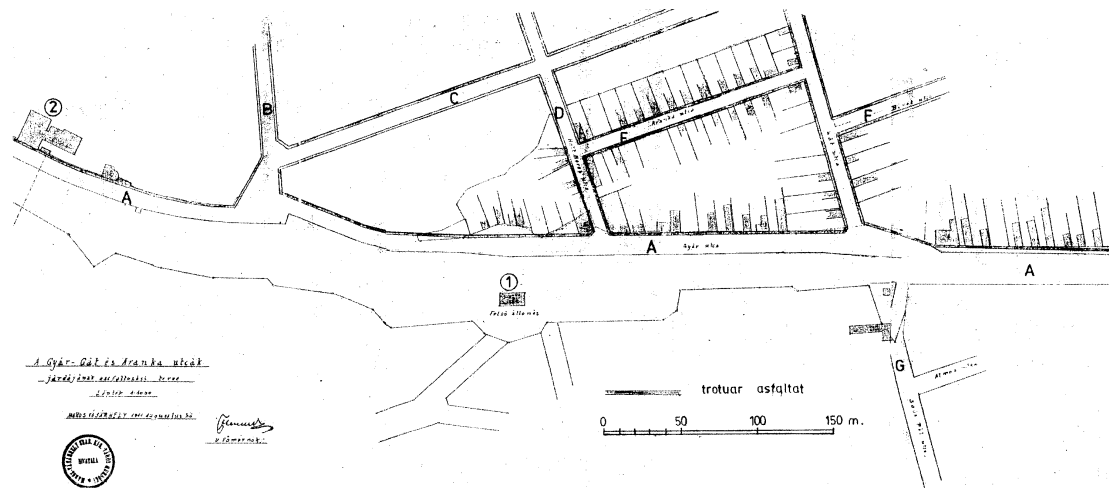


Fig. 422. Planul de situație cu propunerile de asfaltare a trotuarelor din zona străzii Kós Károly, spre Canalul Turbinei. A – Strada Kós Károly; B – Strada Furnicilor; C – Strada Muncitorilor; D – Strada Solidarității; E – Strada Abrudului; F – Strada Livezii; 1 – Stația C.F.R.; 2 – Întreprinderea Comunală

Dezvoltarea acestei zone a municipiului (străzile Kos Karoly, Furnicilor, Muncitorilor, Solidarității, Abrudului și Livezii) a început odată cu înființarea Întreprinderii comunale a municipiului, așa cum rezultă din Planul de situație cu propunerile de asfaltare a trotuarelor din zona străzii Kos Karoly spre Canalul Turbinei.

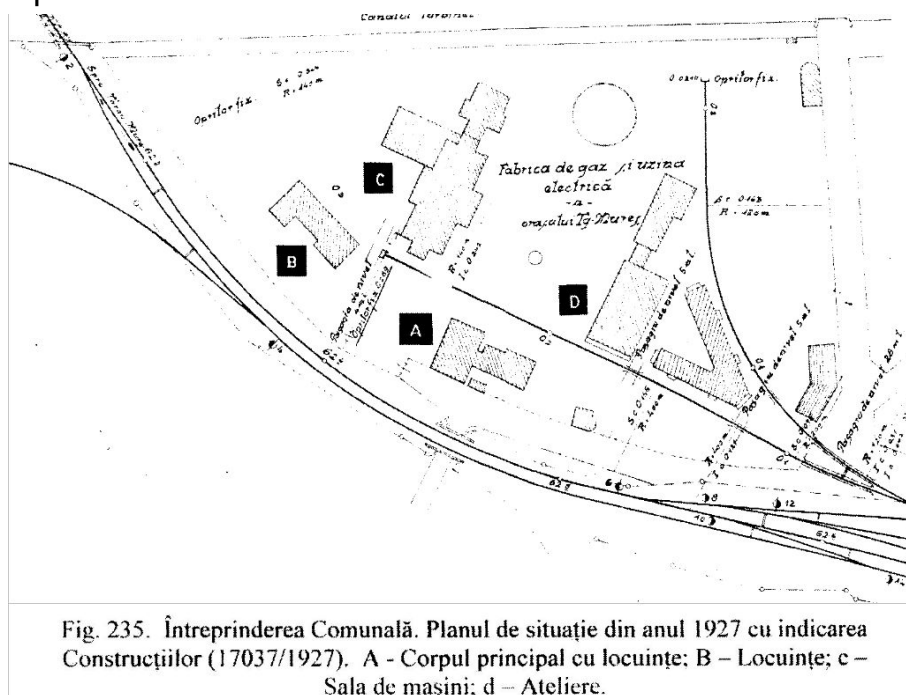


Fig. 235. Întreprinderea Comunală. Planul de situație din anul 1927 cu indicarea Construcțiilor (17037/1927). A – Corpul principal cu locuințe; B – Locuințe; c – Sala de mașini; d – Ateliere.

Din Planul de situație din 1927 rezultă că această zonă era de fapt mixtă, pe acest plan fiind indicate mai multe locuințe, inclusiv cea de pe strada Furnicilor de la nr. 1 care, este probabil un proiect al arhitectului Erwin Maetz (cca. 1925).

Încadrare în localitate

Terenul studiat este delimitat spre nord-vest de imobilul situat pe strada Furnicilor nr. 1, spre sud-vest și sud-est de incinta fostei Întreprinderi comunale, iar la nord-est de strada Furnicilor.

Circulația

Circulația carosabilă în zonă este moderată, adaptată zonei pe care o deservește. Pentru strada Furnicilor, ce face parte din trama stradală a zonei, prin PUG s-a stabilit menținerea prospectului actual, compus din carosabil de 7,85 m lățime și trotuare de câte 2,70 m lățime fiecare.

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 583 m², din care 100% în proprietate privată și în intravilanul localității.

Clădirile propuse spre demolare nu se încadrează din punct de vedere urbanistic în prevederile RLU, deoarece CUT de 69,83% este depășit, nu sunt deloc spații verzi, iar clădirile existente, foste ateliere, în prezent depozite comerciale, sunt lipsite de valoare, inestetice și cu vicii constructive.

Echiparea edilitară

Parcela beneficiază de echipare tehnico-edilitară, fiind branșată la următoarele rețele: de alimentare cu apă, cu energie electrică (LEA380V situată pe partea cealaltă a străzii), cu gaze naturale, canalizare și telefonie.

Probleme de mediu

Prin RLU se acordă o atenție deosebită protecției mediului, în sensul condiționării continuării activităților actuale numai cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani, extinderea și conversia activităților actuale fiind permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

Activitățile actuale (depozit comercial) nu sunt poluante, însă ținând cont de aspectul estetic al construcțiilor existente se poate vorbi de o poluare vizuală.



Desfășurare a frontului stradal. În centru, clădirile propuse spre demolare (str. Furnicilor nr. 1A), iar în stânga locuința de pe strada Furnicilor nr. 1 proaspăt renovată.

Opțiuni ale populației

Mobilarea parcelei cu două locuințe de serviciu cu spații comerciale la parter reprezintă un obiectiv ce se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei și nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzută pe parcursul derulării procedurii de avizare a prezentei documentații de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din Studiul geotehnic rezultă că nivelul apelor freatice a fost atins la adâncimea de -4,60 m. Din punct de vedere geologic, sub un strat de umplutură de 0,80 m grosime forajul a interceptat până la -1,80 m o formațiune fină, alcătuită din argilă nisipoasă cu rar pietriș, mediu consolidată, cu capacitate portantă medie, sub care se cantonează depozite mai grosiere, formate din nisipuri argiloase cu rar pietriș și pietrișuri și bolovănișuri în matrice de nisip argilos, cu capacitate portantă medie-bună. Se recomandă fundarea pe stratul de argilă nisipoasă cu rar pietriș, plastic consistentă, luând în considerare o presiune convențională de bază $P_{conv}=170-180kPa$ la adâncimea de fundare minimă $D_{f_{min}}=-1,20m$ de la CTN.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054-85, pentru zona Târgu Mureș este egală cu 0,80 – 0,90 m.

Seismicitatea zonei: Conform Normativ P100-1-2006, întregul amplasament se situează în zona cu o accelerație seismică a terenului

ag=0,12g și perioada de colț Tc=0,7sec.

Prevederi ale documentatiilor de urbanism

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației, în principiu s-a stabilit pentru această zonă menținerea funcțiunilor actuale.

Valorificarea cadrului natural

Față de situația actuală, cu o ocupare a terenului de 100%, se propune crearea de spații verzi pe o suprafață de 196 m², reprezentând 33,61% din suprafața totală a terenului.

Modernizarea circulației

Strada Furnicilor este o stradă modernizată, cu trotuare și asfaltată.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu nu se propune nici o modificare. Pentru viabilizarea parcelei este necesară asigurarea locurilor de parcare pentru clienți și pentru autovehiculul propriu. Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces în partea de NE a parcelei, care să asigure accesul de aprovizionare precum și locurile necesare de parcare ale clienților (4 locuri) și autovehiculului pentru aprovizionare (un loc), precum și un loc de întoarcere.

Toate cele 5 locuri de parcare vor fi asigurate în interiorul parcelei studiate.

Zonificarea funcțională-reglementări , bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgu Mureș aprobat cu HCL nr. 257/12.12.2002 terenul este cuprins în zona activităților productive dispersate, subzona unităților ce se mențin.

Conform Certificatului de urbanism s-a admis construirea de locuințe de serviciu cu spații comerciale la parter, cu condiția păstrării indicatorilor urbanistici existenți, care prevăd POT_{max}=50%, CUT_{vol max}=4,5m³/m² teren. CUT_{vol} se transformă în CUT prin împărțirea CUT_{vol} la înălțimea medie a unui etaj, de 3 m, rezultând CUT_{max}=1,5.

Se propune menținerea dispunerii noilor clădiri pe aliniament, pentru menținerea caracterului străzii.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerea față de limitele laterale va fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

Bilanț teritorial

Bilanț teritorial	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Suprafață teren = 583m ²				
Suprafața construită	406	69,83	220,5	37,82
Suprafața desfășurată	406	-	441	-
Alei, trotuare, carosabil	176	30,17	166,5	24,67
Spații verzi	-	-	196	33,61
Total	583	100	583	100

Indicatori urbanistici propusi

POT_{max} = 37,82%

CUT_{max} = 0,75

Regimul de înălțime

Regim de înălțime P+1E (H_{max} = 7,0 m la cornișă).

Înălțimea la cornișă propusă, pentru funcțiunea de locuință, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente și asigură o folosire rațională a terenului lăsând loc posibilității mascării prin vegetație a zonei construite pentru menținerea imaginii generale de spațiu plantat, precum și a unei însoriri corespunzătoare.

Protecția mediului

Zona face parte dintr-un areal cu densități moderate, în care funcțiunea de locuire se integrează treptat.

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, căilor de acces cât și pe suprafața lotului. Distanțele față de vecini și căile de acces asigură pre- iza protecției calității aerului iar racordarea locuinței la rețeaua de echipamente a zonei conservă calitatea apelor freatice, a solului. Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

Obiective de utilitate publică

Nu sunt.

Întocmit,
arh. Velicu Ioan