

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

Prezenta lucrare a fost comandată la recomandarea Primăriei localitate Tg-Mureș, care a solicitat-o în vederea asigurării cadrului legal de eliberare a certificatului de urbanism și autorizația de construcție pentru Sediul de societate cu spații comerciale și de producție, pe terenuri proprietate privată.

1. DATE GENERALE

1.1. Elemente de de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	Plan Urbanistic de Detaliu pt. Sediul de societate cu spații comerciale și de producție Tg-Mureș, str. Zăgazului nr. 14 (front str. Margaretelor) județul Mureș
Faza de proiectare :	PUD
Amplasament:	intravilanul localității Târgu Mureș
Beneficiar :	Primăria localității Târgu Mureș și proprietarul terenului SC TOPJOY OLIMPCOM SRL
Proiectant:	SC HEIM PROFIREC SRL
Proiect nr:	754A/2008-9

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea a fost comandată de către beneficiarii terenurilor din zona studiată, ca urmare recomandării certificat urbanism nr. 784 din 05. 04. 2007 în vederea stabilirii condițiilor de amplasare a investiției Sediul de societate cu spații comerciale și de producție.

S-au urmărit în principiu următoarele :

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat,
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale din incintă și relația cu carosabilul existent,
- echiparea cu utilități și asigurarea unor locuri de parcare,
- integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente și cu cadrul natural existent.
- protejarea mediului
- instituirea zonelor de protecție solicitate prin lege

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat în suprafață de 1135mp este situat în intravilanul localității Tg-Mureș, pe malul stâng al Mureșului; este situat perpendicular pe frontul străzii Margaretelor între imobilele existente sau în curs de execuție învecinate pe teren plan, delimitat de strada Margaretelor și proprietăți particulare.

Zona studiată este situată în intravilanul stabilit în zona B conform PUG-ul 2000 în zona AI2a-subzonă unităților predominant industriale, avizat și aprobat conținând în principal două mari unități industriale, fabrica de confecții și SC Mobex SA, locuințe individuale mici. Deasemeni și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea, utilități admise activități productive-microintreprinderi max 10 angajați, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu ADC max 500 mp și să nu genereze transp. grele trafic important de pers. și mărfuri poluare, etc. în str. Margaretelor.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

În Planul Urbanistic General al localității Tg-Mureș, s-a prezăcut menținerea și dezvoltarea zonei analizate. Având în vedere proprietatea terenurilor, forma și amplasamentul terenurilor dar mai ales solicitările de amplasare a unor sedii de societate de către beneficiarii terenurilor, reglementarea dezideratului de a construi se rezolvă prin propunerile elaborate ale prezentei documentații solicitate prin certificatului de urbanism nr. 1458 din 19. 06. 2007. SC TOPJOY OLIMPCOM SRL solicită realizare unor spații de depozitare și de producție, cu spații comerciale la parter și parțial la etaj și mansardă,

respectiv birouri la etaj și mansardă, având regimul de înălțime P+E+M solicitate prin certificatul de urbanism nr. 784 din 05. 04. 2007 prelungit pînă la 05. 04. 2009.

Documentația va reglementa din punct de vedere urbanistic modul de amplasare și construire, modul de asigurare accese, utilități și de racordare a obiectivului, amplasarea față de punctele cardinale și față de vecinătăți etc.

Din concluziile studiilor anterioare, corelate cu situația existentă pe teren, impune a se studia și analiza următoarele:

- respectarea dreptului de proprietate,
- asigurarea accesului circulației carosabile și pietonale la trama stradală existentă,
- integrarea noilor construcții și amenajări cu cadrul natural și construit.
- asigurarea cu utilități.

3. Situația existentă

Terenul studiat în suprafață de 1135mp este teren plan, este situat în zona inundabilă a râului Mureș și este limitată spre nord-vest de frontul străzii Margaretelor, stradă mobilată pe o parte, spre sud-vest cu SC MUREȘ SA P+2E și recent P+3E, spre nord-est de un imobil în curs de execuție P+3E și spre vest de unitățile de prestări servicii ale SC ALFACOM SA, iar pe cealaltă parte de canalul Turbina. Conf extras CF nr. 92093/N Tg-Mures, cu nr. cad (1387/1/1) este edificat ca teren intravilan în str. Zăgazului nr. 14 pe care sunt următoarele construcții: depozit de carburanți, magazie și șopron din țevă metalică și tablă acoperit cu tablă metalică.

3.1. Regimul juridic

Din suprafața studiată de 1135,0 mp (100,00%), sunt terenuri particulare 500 mp (79,36%) și 130mp (20,64%) terenuri aparținând domeniului privat al statului (din axul străzii frontul străzii Margaretelor până la limita terenurilor private).

Imobilul se situează în intravilanul municipiului Tg-Mureș în proprietatea SC TOPJOY OLIMPCOM SRL conform CF nr. 92093/N Tg-Mures, cu nr. cad (1387/1/1).

3.2. Analiza geotehnică

Terenul studiat este situat pe malul stîng al râului Mureș .

Terenul are o pantă generală de 0,1% cu expunere nordică și nu ridică probleme de stabilitate .

Terenul de fundare este constituit din argilă prăfoasă galbenă, plastic consistentă cu $P_{conv} = 250-260$ Kpa, sedimentat pe o argilă prăfoasă galbenă.

Pânza de apă freatică nu apare în foraj.

Adâncimea de fundare se va stabili pentru fiecare construcție în parte .

Zona este de intensitate seismică de gradul 7.

3.3. Analiza fondului construit existent

Pe strada Margaretelor există case de locuit cu un regim de înălțime cu parter, parter și mansardă, acestea din urmă fiind construcții realizate în ultimul timp, din materiale durabile, dar marea majoritate a caselor de pe frontul străzii Margaretelor sunt case mai recent realizate sunt din materiale durabile și cu regim de înălțime predominant P+E+M și P+M iar în vecinătate directă, spre sud-vest cu SC MUREȘ SA P+2E și recent P+3E, spre nord-est de un imobil în curs de execuție P+3E și spre vest de unitățile de prestări servicii ale SC ALFACOM SA.

3.4. Căi de comunicații

Accesul spre zona studiată se face din str. Margaretelor pe un drum de categoria a III cu lățime de 7,00m carosabil și trotuar pe o parte de 1,50-2,25m lățime. Investiția racordându-se în două zone, acces la depozit și acces în incintă și parcaje.

3.5. Echiparea edilitară

În zona studiată există rețele de apă, canalizare pluvială și menajeră (unitară), rețele la care va trebui racordată investiția din str. Margaretelor. Energia electrică este asigurată din rețeaua electrică stradală ce alimentează locuințele și imobilele de pe str. Margaretelor la fel telefon și gaze naturale.

Investiția nou propusă se încadrează în prevederile PUG-ului fiind în zona A I2a, subzona unităților predominant industrială nefiind poluantă din punct de vedere fonic, edilitar, neavând

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Principalul investitor din zonă este persoană juridică, care a fost de comun acord cu prevederea următoarelor obiective :

- Realizarea noi investiții pe un teren intravilan cu construcții provizorii este posibilă și se propun spre demolare pentru eliberarea amplasamentului.
- Construcția nou propusă va fi o construcție pe schelet metalic cu regim de înălțime parter, etaj și mansardă și va include următoare spații:
- Spații de depozitare a sticlei hală metalică parter înalt.
- Spații de producție pt prelucrarea și valorificarea superioară a sticlei
- Spații pt un magazin comercial pt produse ambalate și inbuteliate, cu un minibar,
- Spații pt birourile cu două sedii de societate.

S-a solicitat în mod expres amplasarea noilor obiective mai retrase față de stradă, pentru a asigura accesul clienților, a asigura menținerea profilului străzii și posibilitatea realizării unor parcaje, pentru a diminua efectele poluării fonice, a prafului și pentru nu fi afecta cablurile 3xLES 20 kV care conform aviz SC ELECTRICA SA au fost protejate cca 19m în derptul căilor de acces auto. Aliniamentul propus este puțin oblic și variază 8,00-13,5 m față de axul străzii Margaretelor.

4.2. Descrierea soluției

Terenul studiat este în proprietatea unei persoane juridice, cu suprafața de 1135,00mp, e formată dintr-o singură parcelă conform CF, cu lățime și adâncime variabilă, respectiv 42,42m lățimea pe frontul străzii și 16,44 - 39,86m adâncimea.

Acest lucru precum și modul de organizare al mobilării preconizate de către beneficiar, a determinat funcțiunile și modul de amplasare a construcțiilor propuse în cadrul terenului studiat.

Se propune amplasarea noii investiții respectând limitele de proprietate și vecinătate și se va amplasa mai retras față de strada existentă, rezultând o construcție de tip izolat, cu aliniament retras determinat de necesitatea respectarea condițiilor avizului SC ELECTRICA SA, eliminarea poluării posibile generate de traficul în creștere și dezvoltare, obiectivul propus ca depozit fiind multifuncțional, având înglobate spații de depozitare și prelucrare a sticlei, spații comerciale și birouri.

4.3. Organizarea circulației

Accesul spre zona studiată se face de pe drum asfaltat str Margaretelor cu o lățime de cca 7,0 m, ce asigură legătura cu rețeaua de străzi a municipiului. Este necesară realizarea a două accese din str. Margaretelor, de cca 4,50 – 5,00 m lățime și o retragere 2,5 m față de limita străzii, ptr. a asigura parcare dealungul străzii.

În incintă se vor asigura parcare autovehicolelor societății și ptr. aprovizionare și desfacere.

4.4. Regim juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic al terenurilor consemnat în planșa nr.1 și 4 a proiectului, respectă proprietate privată a deținătorilor de teren și nu necesită transferuri în circulația terenurilor din proprietate privată în proprietatea primăriei, (domeniul public) în suprafața de 245,00mp, respectiv 4 parcaje spre str. Margaretelor această suprafață aparținând domeniului public.

4.5. Regim de aliniere

Aliniamentele propuse sunt marcate în planșa de reglementări și propuneri respectiv planșa nr.2 și 5 prezentate.

Aliniamentul obligatoriu pt imprejmuii sau pt realizarea unor parcaje este limita de proprietate a fiecărui teren și domeniul public, iar aliniamentul propus este determinat pentru obiectivul Sediul de societate cu spații comerciale și de producție și variază între 8,00-13,5 m față de axul str. Margaretelor.

4.6. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime a fost determinat de nivelul solicitat pentru obiectivul propus și este Hală parter înalt pt. spații de depozitare a sticlei și tot hală metalică pt spațiile de producție pt prelucrarea și valorificarea superioară a sticlei cu H=3,50m, spații pt un magazin comercial pt produse ambalate și

inbuteliate, cu un minibar situate la parter și parțial la etaj, respectiv spații pt birourile a două sedii de societate propuse la etaj și mansardă.

Se propune realizarea obiectivului având regimul de înălțime de parter înalt și vor fi determinate de necesitățile funcționale ale beneficiarului clădirii.

Înălțimea maximă a halei va fi cuprinsă între 3,80m la cornisă și 5,55m față de cota terenului amenajat.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Indicii recomandați în lucrare , pentru o utilizare bună a terenului sunt :

POT = existent	19,02%	propus 49,78%
CUT = existent	0,19	propus 1,057

4.8. Plantații

Zonele neocupate de construcții, accese și parcaje vor fi cultivate sau plantate cu pomi, arbuști sau spații de gazon.

Se mai prevăd plantații de aliniament pentru delimitarea proprietăților sau pentru obturarea vederii spre vecini, sau anexele acestora.

4.9. Echiparea edilitară

Se propune racordarea noilor investiții la rețelele de apă, la canal unitar, iar energia electrică și gaze naturale la rețelele existente în zonă pe strada Margaretelor.

Soluționarea acestei probleme vor face obiectul studiilor de specialitate specifice fiecărui fel de investiție .

4.10. Bilanțul teritorial

Zona studiată în suprafață totală de 1380mp, iar incinta 1135,00mp este compusă din :

zone funcționale	Suprafața (mp)	%
1. Zonă consruită hală,	565,00	40,94
2. Circulații carosabile, trotuare (domeniu public)	195,00	14,14
3. Zone circulații parcaje în incintă	525,00	38,04
4. Zone verzi și plantate	95,00	6,88
	-	-
TOTAL ZONA STUDIATĂ	1380,00	100.00

Se constată că funcția dominantă a zonei este cea de activități productive și de servicii compatibile cu locuirea pt cele trei loturi.

Proiectantul SUSTINE varianta propusă.

Concluzii :

În vederea satisfacerii nevoilor actuale de construire a unui nou obiectiv, dar și de asigurare de noi locuri de muncă, consider că soluția propusă, nu contravine prevederilor generale de urbanism și se încadrează ca funcțiune și rezolvare în prevederile PUG-ului localității, precum și a circulației majore, dar și a zonificării funcționale respectiv zona B, AI2a subzona unităților predominant industriale.

Prin natura funcțiilor preconizate de către proprietarul terenului - aceea de activități de depozitare, comerciale dar mai ales productive - va crește calitatea serviciilor și indicatorii generali se vor îmbunătăți.

Verificat RUR
arh Burkhardt Arpad

