|  |  |
| --- | --- |
|  S.C„**Tektura**” S.R.L. | Proiect nr.5/2009 |
| Târgu Mures | **P.U.Z**. Extindere Centru medical şi amenajare parcaj în incintă str.Liviu Rebreanu nr.29/A Târgu Mureş |

**MEMORIU GENERAL**

**1. ÎNTRODUCERE**

**1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei**

* Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
 ***Extindere centru medical şi amenajare parcaj în incintă
 str.Liviu Rebreanu nr.29/A Târgu-Mureş***
* Proiectant: S.C. TEKTURA S.R.L. - Tg.Mureş
* Data elaborării. trimestrul I. 2009.

**1.2. Obiectul lucrării**

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea vestică a municipiului în vecinătatea gării CFR orăşeneşti.

În studiile preliminare pentru această zona (PUG-Tg.Mureş, etapa II), se propune pentru rezolvarea de ansamblu a zonei, funcţiuni publice reprezentative de importanţă municipală, supramunicipală şi funcţiuni de interes general, zona A, zona centrală, CA subzonă înafara perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural urbanistice.

Conform studiului de optimizare a circulaţiei întocmit pentru zona în cauză a municipiului Târgu Mureş, accesul la amplasamentul studiat se realizează din str.Liviu Rebreanu, stradă care în porţiunea de acces în incinta studiată are sens unic.

Principalele grupări funcţionale ce delimitează amplasamentul, sunt spre vest şi nord-vest str.L.Rebreanu din care se realizează şi accesul, spre est locuinţe individuale şi terenuri particulare aferente străzii L.Rebreanu, si strazii Lapusna spre sud şi sud-est incinta Serviciului de Informaţii Române, spre sud deasemenea locuinţe colective până în vecinătatea dotărilor din zona gării.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General- etapa II şi în alte studii preliminare acestuia) s-a stabilit pentru această zonă
− amplasarea de funcţiuni publice reprezentative de importanţă municipală şi supramunicipală şi funcţiuni de interes general.

Planul Urbanistic Zonal ce constituie obiectul prezentului proiect se constituie ca o etapă intermediară în procesul de definire urbană a zonei, ansamblul clădirilor şi funcţiunilor urmând să se completeze pe măsura modificărilor ce intervin în gestiunea terenurilor şi apariţiei posibililor investitori ce deţin sursele financiare necesare demarării şi definitivării construcţiilor în incinta studiată.

În acelaşi timp propunerea prezentată crează un punct de pornire pentru optimizarea circulaţiei şi a posibilităţilor de parcare în zona, în scopul reglementării posibilităţilor de acces şi echipare a incintei, avându-se în vedere pe termen scurt şi mediu, adaptarea funcţiunilor auxiliare (spaţii verzi, parcaje la necesităţile de dezvoltarea funcţională (extindere centru medical, eventuala sporire a capacităţii funcţionale a hotelului).

Circulaţia carosabilă se dezvoltă în inelul alcătuit din străzile Gh.Doja ,Foisor,Lapusna si Rebreanu (ce are are sens unic în dreptul accesului în incinta studiată).
În scopul fluentizării traseului str.L.Rebreanu aceasta funcţionează pe portiunea aferenta accesului in incinta studiata cu sens unic.

Circulaţia pietonală este rezolvată pe trotuare şi alei pietonale ce se vor conserva şi în interiorul incintei studiate.

Construcţiile propuse prin acest P.U.Z. sunt următoarele:

* *extindere centru medical cu un corp de clădire P+6 şi supraetajarea spaţiu existent cu un nivel de la P+5 la P+6;*
* *supraetajarea unui corp de clădire de la P la P+4;*
* *construirea unui parcaj subteran cu doua nivele".*

În acest sens se propune reconsiderarea câtorva clădiri de pe amplasamentul studiat şi revizuirea organizării incintei, astfel încât să se creeze posibilităţi de parcare pentru toate funcţiunile nou create conform prevederilor RGU.

Pe terenul luat în studiu există parcele private şi terenuri cu servitute de acces pentru domeniul privat al Primăriei Tg.Mures, pentru funcţionarea piscinei „Mircea Birău”. Suprafaţa generală de studiu este de cca 13000,0 mp.

Conform ridicării topografice întocmite în zonă sunt reţele tehnico-edilitare stradale.

Baza topografică sc.1:1000 s-a obţinut de la beneficiari şi Primăria Tg.Mureş şi este dublată de măsurători verificate de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară.

**2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

**2.1. Concluzii din documentaţiile deja elaborate**

In cadrul Planului Urbanistic General etapa a II-a şi a studiilor succesive acestuia s-a stabilit pentru aceasta zonă un caracter multifuncţional ce va asigura extinderea dotărilor muncipale şi a zonei centrale.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureş odată cu întocmirea PUG − etapa II, au rezultat condiţiile de rezolvare a volumetriei, invelitorii şi ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiată.

**3. SITUAŢIA EXISTENTĂ**

Terenul studiat este delimitat la vest şi nord-vest de str.Liviu Rebreanu şi de loturi particulare aferente acestei străzi si strazii Lapusna, spre sud-est de incinta SRI, aferentă str.Gh.Doja şi spre sud de locuinţe colective şi de dotări aferente acestora.

Intreaga zonă este plată, având o pantă generală de cca 0,5% pe direcţia nord-sud.

**3.1. Regimul juridic** al terenului este specificat în planşa A/2 şi cuprinde terenuri ce aparţinea domeniului privat al persoanelor fizice şi juridice şi ale Primariei Tg.Mureş, delimitate de terenuri particulare şi terenuri aparţinând domeniului public de interes local.

Teritoriul studiat are o suprafaţă de cca 11156 mp. din care 100% în proprietatea privată.

**3.2. Analiza geotehnică**

Pentru determinarea condiţiilor de construire s-au întocmit studii geotehnice pentru fiecare amplasament ce urmeaza a fi construit, executându-se foraje şi studii pentru determinarea nivelului hidrostatic

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

* strat vegetal (umplutura)
* straturi de praf argilos slab nisipos galben ;
* nisip galbui;
* nisip cenusiu
* nisip cenusiu cu pietris
* pietris cu nisip ,spre baza bolovanis

Nivelul hidrostatic este variabil interceptat la cca 3,2 m apa nefiind agresivă faţă de betoane,cu tendinta de ascensiune in functie de precipitatii;

Zona se găseşte pe terasa inferioară a fostei albii a râului Mureş.

**3.3. Analiza fondului construit existent**

Microzona de referinţă are o parcelare relativ neregulată ca forma şi dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele private construite în perioade diferite, parcelarul mai uniform fiind cel aferent frontului vestic al străzii Lapusna.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren mediu construit cu spaţii de grădini (grădini spre interior), dar există şi locuinţe precum şi dotări (hotel, piscină, sală de fitness).

Legăturile vizuale şi perspectivele la distanţă sunt reduse datorită traseului sinuos al str.L.Rebreanu.

În acelaşi sens zona participă la definirea siluetei urbane a zonei din vecinătatea zonei centrale a municipiului Tg.Mureş, fiind situată la o cotă joasă în raport cu albia râului Mureş şi vizibilă de pe terasele superioare din vecinătatea străzii Gh.Doja.

**3.4. Căi de comunicaţie**

Circulaţia carosabilă în zonă este de intensitate medie. Strada Rebreanu este o stradă cu ampriza de cca 7 m profil transversal adecvat.

Din acest motiv este deschisă circulaţiei publice şi funcţionează cu două benzi de deplasare într-un singur sens.

Soluţia de principiu propusă prin studiu conservă accesul în incinta studiată cu o ampriză de 4,0 m şi crează un parcaj subteran necesar deservirii funcţiunilor zonei studiate. Acest parcaj trebuie să aibă cca 200 locuri suficiente conform dimensionările din regulamentul general de urbanism, pentru deservirea tuturor utilizatorilor rezultaţi din calcul.

Principala disfuncţionalitate legată de circulaţie o reprezintă în prezent insuficienţa locurilor de parcare şi absenţa trotuarelor în incintă ceea ce crează un sentiment de inconfort pentru circulaţia auto şi cea pietonală.

**3.5. Echiparea edilitară**

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, pe str.Rebreanu, există reţele de alimentare cu apă şi canalizare, energie electrică şi gaze naturale, a căror capacitate urmează a fi inventariate în cursul obţinerii avizelor de la gestionarii acestora.

Studiul de echipare a zonei cu utilităţi va cuprinde posibilitatea extinderii capacităţii branşamentelor existente şi completarea celor ce lipsesc în funcţie de potenţialii consumatori din zonă.

**4. PROPUNERI**

**4.1. Elemente de temă**

Prevederile studiului propun completarea funcţiunilor incintei studiate cu proiectul de modificare a centrului de sănătate în vederea extinderii şi supraetajării acestuia. De asemenea se are în vedere supraetajarea clădirii parter ce adăposteşte în prezent, funcţiunea de bowling, prin înglobarea acesteia într-o structură P+4 ce va putea primi funcţiunea de spaţii pentru turism.

În ambele modificări propuse, este necesară reorganizarea incintei precum şi luarea în studiu a posibilităţii de construcţie a unei clădiri cu destinaţia de parcaj suprateran pentru cca 200 locuri.

**4.2. Descrierea soluţiei**

Soluţiile propuse prevăd posibilitatea mobilării terenului studiat cu o extindere a centrului de sănătare, în scopul suplimentării capacităţii cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul localităţii. Se mai propune supraetajarea cu un nivel a clădiriii propuse pentru centrul de sănătate precum şi supraetajarea unui corp - actual parter, până la parter şi patru etaje.

Premiza studiului o dă ideea ca, remodelarea unor clădiri cu noi etape de construcţie ce preced studiul de ansamblu a zonei, să reprezinte un sistem de intervenţie coerent, care în final să conducă la funcţionalitatea propusă.

În acelaşi timp sporirea capacităţilor funcţionale necesită suplimentarea spaţiilor de parcare şi reorganizarea spaţiilor de circulaţie şi pietonale în incintă. Sporirea locurilor de parcare se va realiza din prevederea unui parcaj subteran cu 2 nivele astfel, încât capacităţile finale de parcare să corespundă prevederilor din Regulamentul General de Urbanism.

**4.3. Organizarea circulaţiei**

Date fiind caracterul spontan al parcelării fără respectarea unui studiu preexistent, precum şi datorită traseului cu sens unic al străzii L.Rebreanu, s-a ales varianta creării unui garaj supraetajat subteran , spaţiul incintei putand fi folosit pentru spatii verzi si amenajari sportive, fiecare funcţiune trebuind să aibă numărul necesar de garaje şi posibilităţi de parcare în spaţiul curţii.

Schema de organizare generală a circulaţiei propune posibilitatea accesului în întreaga zonă di doua directii , urmârind ca artera de deservire ce se desprinde din str.L.Rebreanu să asigure accesul pentru toate funcţiunile aferente incintei, inclusiv cele deţinute de Consiliul Local (piscina).

In acelasi timp se propune largirea la 2 benzi (6 m) a accesului in incinta dinspre str.Gh.Doja prin afectarea domeniului public (gardul viu dinspre blocurile de locuit ) ce urmeaza a fi replantat pe cheltuiala investitorului,astfel incat pe aceasta portiune circulatia sa se desfasoare pe dublu sens.

Pe direcţia nord-sud sunt necesare legături transversale in interiorul incinteice vor conduce la crearea unei trame convenabile necesare deservirii parcajului subteran.

In toate zonele incintei exista posibilitatea acceselor carosabile în scopul asigurării deservirii în funcţie de amplitudinea programelor funcţionale.

**4.4. Regimul juridic, circulaţia terenurilor**

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporţie de 100, alcătuit din terenuri aparţinând în proprietate privată, persoanelor fizice şi juridice, terenuri aflate în proprietatea privată a Primariei Târgu-Mureş, terenurile aparţinând domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor limtrofe din care se propun accese).

Pentru zonă studiată, constituirea reţelei de căi de acces modernizate cu gabaritele proiectate precum şi a reţelelor de echipare tehnico-edilitară (după obţinerea avizelor de la organele interesate şi efectuarea de studii de specialitate pentru echipare) nu va necesita efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public prin schimb sau alte variante). In schimb se menţine servitutea de acces necesară deservirii funcţiunilor publice conţinute de incintă (piscina M.Birău) si este necesar acordul Domeniului Public pentru modificarile de gabarit pentru strada de legatura cu artera Gh.Doja..

**4.5. Regimul de aliniere**

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant, caile de acces fiind de importanţă secundară, se impun doar distanţe minime de protecţie pentru evitarea poluării aerului şi realizarea protectiei, în zona centrului de sănătate şi a extinderii nou construite.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului construit existent, precum şi dorinţa de a prezerva caracterul zonei centrale, s-a prevăzut un front discontinuu cu spaţii neconstruite echilibrate în raport cu cele construite, constanta reflectată şi în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

**4.6. Regimul de înălţime**

Înălţimea la cornişă maxim propusă de cca 27,0 m, este superioară în raport cu înălţimea medie a clădirilor situate în vecinătatea zonei studiate, astfel se asigură o folosire raţională a unui teren relativ valoros lăsând loc relaţiilor vizuale şi unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT limitat la 65 %.

**4.7. Modul de utilizare a terenului**

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 65 % şi cu un CUT de 2,4, propunerea se înscrie în cote rezonabile în ceea ce priveşte conservarea caracterului zonei centrale, lăsând loc şi dezvoltărilor viitoare.

**4.8. Plantaţii**

Zona face parte din spaţiul adiacent zonei centrale cu deficit de spaţiu verde, prin plantaţiile propuse urmărindu-se corectarea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate atât la calea de acces, cât şi pe suprafaţa incintei, acestea fiind premiza construcţiei ecologice a zonei.

**4.9. Echiparea edilitară**

Clădirile noi şi cele modificate vor beneficia de branşamente pentru alimentare cu apă şi canalizare în lungul străzii L.Rebreanu. Curentul electric şi gazul se vor obţine din racorduri la reţelele existente în strada L.Rebreanu realizate conform prescripţiilor tehnice al proprietarilor şi gestionarilor de reţele.

**4.10.a Bilant teritorial**

***4.10.1.b. Zonificarea functionalã***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Teritoriul aferent*** | ***Existent*** | ***Existent*** | ***Propus*** | ***Propus*** |
|  |  | ***mp.*** | ***%*** | ***mp.*** | ***%*** |
|  | Dotari de sanatate si agrement | 4051,22 | 29,92 | 4630,00 | 34,20 |
|  | Spatii verzi, teren sport amenajat | 4307,46 | 31,82 | 2608,68 | 19,27 |
|  | Spatii pietonale | 681,41 | 5,03 | 1299,63 | 9,60 |
|  | Circulatii carosabile, parcaje | 4496,32 | 33,23 | 4998,00 | 36,93 |
|  | Alte zone teren neconstruit | - | - | - | - |
|  | **TOTAL GENERAL** | **13536,30** | **100** | **13536,30** | **100** |

**5. CONCLUZII**

Relaţiile şi transformările în cadru funcţiunilor zonei centrale în municipiul Târgu Mureş reprezintă un proces relativ continuu, acest proces necesitând studii preliminare de configurare în timp precum şi un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice şi de monitorizare.

Pentru zona centrală a municipiului Târgu Mureş, acest proces este în plina desfăşurare, instrumentele tehnice cele mai adecvate constituind din acest punct de vedere studiile urbanistice zonale de circulaţie şi echipare, precum şi Planul Urbanistic General.

Intocmit

arh.Raus Adriana

s.c. Tektura S.R.L.

tg.mures

PLAN URBANISTIC ZONAL

**EXTINDERE CENTRU MEDICAL
SI AMENAJARE PARCAJ ÎN INCINTĂ
str.Liviu Rebreanu nr.29/A-târgu mures**