

SC VIA MODUL SRL
Tg Mures

pr nr 382/2011 faza PUD
SC AUTOPROF SRL Tg .Mures

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

-Denumirea lucrarii:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE ATELIER PENTRU REPARATII MECANICE AUTO Str 8 Martie nr 40 Tg Mures
-Beneficiar	SC AUTO PROF SRL Tg Mures str 8 Martie nr 37 Tg Mures
-Proiectant :	SC VIA MODUL SRL Tg.Mures
-Data elaborarii:	Trim. I 2011

1.2. Obiectul lucrarii

In cadrul programelor de dezvoltare a functiunilor urbane din municipiului Tg Mures se prevede necesitatea rezolvarii echilibrate a tesutului urban in asa fel incat zonele ocupate si construite sa fie intregite functional cu terenurile disponibile.

Beneficiarul lucrarii din zona studiata a comandat aceasta lucrare in vederea stabilirii conditiilor de amplasare a unei constructii pentru un atelier de reparatii mecanice auto SC AUTOPROF SRL TG MURES

In cadrul documentatiei s-au urmarit urmatoarele obiective :

- dimensionarea cladirii si a utilitatilor functie de dimensiunea terenului de amplasament
- rezolvarea accesului auto si pietonal
- dotarea cu utilitatile tehnico edilitare necesare
- integrarea si racordarea noilor constructii la situl existent si la cel din vecinatate

Dotarile si investitiile prin care se realizeaza obiectivele de amenajare se pot promova dupa intocmirea unor documentatii cu caracter de reglementare specifica pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general. Documentatiile prevazute de lege la nivelul unei localitati sunt planurile de urbanism si regulamentele locale de urbanism. Acestea reprezinta documentatii obligatorii pentru etapele ulterioare de proiectare ,autorizare si realizare a obiectivului propus.

Planul Urbanistic de Detaliu , PUD, reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui obiectiv in corelare cu functiunea predominanta conform planului urbanistic general si a regulamentului de urbanism aferent.

Prin amplasament terenul se afla situat in interiorul localitatii si este

situat într-o zonă mixtă ,la limita zonei industriale reprezentată preuzinalul Tesatoriei de mătase și strada cu locuințe parter 8 Martie .

Prin documentație se propune derogarea de la limitele laterale prevăzute în RLU al PUG și amplasarea la distanțele prevăzute în documentație cu acceptul autentificat al vecinilor .

Pe baza acestei documentații se pot emite Certificat de urbanism și Autorizație de construire. Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale , a avizatorilor , o metodologie concretă și unitară în vederea utilizării unui teren disponibil

1.3. Surse documentare

-Baza topografică care stă la baza PUD_lui este la sc. 1:500 , s-a înregistrat la Oficiul de Cadastru și a fost întocmită de către Misaras Flaviu

- Studiu geo ,întocmit de Sipos P

2.INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat în suprafața de 1135 mp este situat în intravilanul localității Tg Mures .Acest teren cu construcții este situat între terenuri proprietate privată , pe str 8 Martie nr 40 și un teren liber limitrof preuzinalului de la Tesatoria de mătase .Terenurile limitrofe sunt două cu case de locuit și restul grădini

2.1.Concluzii din documentațiile deja elaborate.

În Planul Urbanistic General elaborat zona studiată este intravilan .

Terenul este liber .

2.2 Concluziile din documentațiile elaborate concomitent cu PUD-ul

Întocmirea planului urbanistic de detaliu este o etapă în vederea definirii activității ce se poate desfășura pe acest teren , **conform Planului Urbanistic General și corelat cu Certificatul de Urbanism nr 1268/30.07.2010 eliberat de Primăria Tg Mures**

La baza acestui PUD stă ridicarea topometrică la scara 1:500 vizată de OCPI (anexată) și studiul geo

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1 Caile de comunicație

Terenul studiat se află situat pe str 8 Martie nr 40 .Această stradă are două benzi asfaltate ,cu un acostament variabil , trotuare amenajate , două santuri limitrofe pentru apele și un prospect de 14,50m ... Aceasta este strada de acces spre satul Valureni și traficul este relativ aglomerat.

3.2 Suprafața ocupată, limite,vecinatati, analiza fondului construit existent

Suprafața studiată este de 1135mp , terenul este situat în interiorul localității ,este teren cu construcții , având o suprafață plată ,cu cca 50cm sub cota drumului . Suprafața majoră este orizontală.

Prin amplasare în partea posterioară a atelierului s-au evitat vecinătățile imediate ale celor două clădiri de locuit limitrofe . În partea posterioară a terenului atelierul se învecinează cu terenuri libere pe patru laturi ,iar în zona de sud este posibilă în viitor deschiderea unui acces auto.

Terenul luat în studiu are următoarele vecinatati:

- est incinta cu casa de locuit
- sud teren liber
- vest incinta cu casa de locuit și grădini
- nord str 8 Martie

3.3 Caracterul zonei ,aspectul arhitectural

Terenul se gaseste intr-o zona eterogena ,cu functiuni complexe de la industrie la cladiri de locuinte., servicii, depozitare. Terenul fiind situat intre case de locuit existente ,distantele relativ mici intre fronturile la strada si faptul ca regimul de inaltime este relativ mic P si P+1 contureaza str. 8 Martie ca o strada de locuit cu insertii de prestari servicii, comert . Zona a inceput sa se restructureze si cu functiuni complementare iar silueta urbana si reconfigurarea ei este un proces de durata conditionat de capacitatea financiara a proprietarilor de teren .

3.4.Regimul juridic

Terenul este proprietate privata ,fiind teren pentru constructii intravilan . avand suprafata de 964 mp dupa cum urmeaza ;

CF nr 128119 Tg Mures Nr cad (1681/1) top :588/23/1/2/1

Proprietar SC AUTOPROF SRL Tg Mures Folosinta actuala teren pentru constructii.

3.5.Date geotehnice.

Pentru determinarea conditiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic pe baza unor foraje executate in zona.

Din datele geotehnice ale studiului geo realizat rezulta ca ne aflam in terasa Muresului si stratificatia terenului este urmatoarea :

strat vegetal cenusiu de 0,4m

argila prafoasa ,de culoare galbena in stare plastic consistenta la 1,70m

depozit de praf argilos, galben, plastic consistent >1,70m

Apa freatica nu apare in foraj

Solutiile de fundare sunt functie de adancimea de fundare si sunt prezentate in studiul geo anexat, respectiv 270kPa in argila prafoasa si 280kPa in praful argilos .

Din punct de vedere seismic terenul se incadreaza in zona E, cu $K_s=0,12$, iar din punct de vedere al perioadelor de colt $T_c=0,7$

Adancimea de fundare este de 0,90m

3.6.Echiparea edilitara

Terenul beneficiaza de urmatoarea echipare tehnico-edilitara :

-retea de energie electrica limitrofa amplasamentului

-retea de alimentare cu apa canal

-retea de gaz metan

Prin avizele anexate echiparea zonei cu utilitati se poate extinde la propunerea de mobilare a terenului

4.REGLEMENTARI

4.1.Elemente de tema

Tema de proiectare prevede construirea unui atelier pentru reparatii mecanice auto

Construirea acestui atelier se afla pe str 8 Martie nr 40, cu un trafic destul de intens si la o distanta relativ optima fata de str Gh Doja

4.2.Principii de compozitie ,integrarea noilor functiuni

Pentru utilizarea acestui teren beneficiarul propune construirea unui atelier de reparatii mecanice auto . Beneficiarul SC AUTOPROF SRL Tg. Mures propune urmatoarele;

Realizarea unui atelier de reparatii mecanice auto ,intr-un corp de cladire parter

- .-parter- atelier de reparatii mecanice auto
- acces auto si parcare intr-o platforma exterioara

Intreaga incinta poate fi organizata pentru reparatii mecanice auto, pentru o activitate prestatoare de servicii civilizata si intr-o dinamica data de caracteristica de baza a pietii -respectiv cererea si oferta.

4.3.Organizarea circulatiei

Data fiind configuratia terenului schema de organizare a circulatiei majore ramane cea existenta ,respectiv strada cu prospectul de 14,50 m intre imprejuriri. Rezolvarea parcarilor aferente atelierului se va face in interiorul incintei iar accesul auto se va face prin podetul existent .

In interiorul incintei este asigurat un flux de acces al autovehicolelor pentru asteptare, asigurandu-se 7 parcare de stationare pe o platforma

Circulatia pietonala se va desfasura pe platforma amenajata si nu va fi delimitata de circulatia auto, circulatia pietonala propriuzisa fiind facuta pe carosabil intre cladire si parcare .

4.4. Regimul juridic ,circulatia terenului

Regimul juridic al terenurilor este consemnat in plansa nr 4 si ne releva faptul ca nu sunt probleme

BILANT TERITORIAL

Specificare	Suprafata	%
Terenuri apartinand domeniului public	171	15,07
Terenuri apartinand domeniului privat al statului	-	-
Terenuri proprietatea privata ,a pers fizice si juridice	964	84,93
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	1135	100,00

4.5 Regim de aliniere

Aliniamentele propuse sunt marcate in plansa de reglementari , respectiv pl nr 3 . aliniamentul obligatoriu este limita de proprietate a terenului si domeniul public . Distanta fata de limita la strada 8 Martie este de 20,60m iar aliniamentul propus este marcat pentru obiectivul din incinta,

Fata de incintele laterale sunt propuse distante de 0,7m,distante pentru care s-a obtinut acceptul autentificat al vecinilor . Distanta fata de limita posterioara se propune o distanta de 5,0m.

4.6 Regimul de inaltime

Regimul de inaltime a fost determinat de functiunile si destinatia cladirii propuse .

Se propune realizarea unei constructii dupa cum urmeaza :

Atelier de reparatii mecanice auto ,cladire parter S=80,0mp

H cornisa =5,0m H max 6,0m

4.7 Regimul de construire (.Regimul de aliniere,regimul de inaltime ,modul de utilizare al terenului , plantatii)

Principalii indici recomandati in cadrul lucrarii pentru o utilizare judicioasa a terenului sunt

SC AUTOPROF TG MURES

Total suprafata incinta St= 964 mp 100,00%

1) atelier reparatii mecanice auto Sc=341mp

- 2) circulatie auto si parcar
Teren cu constructii S= 334mp
675mp
- 3) zona verde S= 289mp 30%

Indicii la nivel de incinta rezultati sunt urmatoarii :

POT =35,37% CUT= 0,35

Incinta va avea constructia dispusa insular si vecinatatile nu sunt afectate de dispunerea ei .

Amenajarea incintei s-a facut in ideea mobilarii acesteia pentru realizarea unui atelier de reparatii mecanice auto pentru aceasta prestare de servicii

4.8 Plantatii

Incinta se va amenaja cu pastrarea unei zone de protectie la drum, pentru asigurarea unei zone de siguranta pentru accesul auto. Prin plantatii se va realiza o perdea de verdeata de mascare a imprejmuirii si de separare semiformala de celelalte functiuni.

4.9 Asigurarea cu utilitati

Atelierul de reparatii mecanice auto va beneficia de urmatoarele utilitati existente in zona :

apa potabila va fi racordata la reseaua de apa potabila a localitatii ,canalizarea menajera in reseaua de canalizare a localitatii ,dupa instalarea unui separator de grasimi ,care sa filtreze toata apa de pe platforme si din service. Alimentare cu energie electrica , iluminatul exterior si alimentarea cu gaz metan vor fi realizate conform prescriptiilor tehnice ale proprietarilor si gestionarilor de retele.

4.10.Bilantul teritorial

4.10.1.Zonificare functionala

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Teren pentru constructii	964	84,93		
2.	Prestari servicii –reparatii mecanice auto			964	84,93
5.	Circulatii carosabile,pietonale	171	15,07	171	15,07
7.	TOTAL GENERAL	1135	100,0	1135,0	100,0

Din bilantul situatiei existente se poate observa ca terenul pentru prestari servicii ocupa 964mp ,adica 84,93% Functiunea dominanta a teritorului va fi cea de servicii.

5.CONCLUZII

Definirea si particularizarea acestui teren pentru constructii si platforma organizata pentru spatii de prestari servicii va reprezenta o completare a zonei cu functiuni complementare zonei de locuit , nepoluante .

Definirea zonelor cu un anumit specific functional în cadrul oraselor reprezinta un proces relativ continuu în istoria urbanismului, acest proces necesitand în timp un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice si de monitorizare.

Pentru localitatea Tg Mures acest proces este în plina desfasurare, instrumentele tehnice cele mai adecvate constituind din acest punct de vedere studiile preliminare , precum si Planul Urbanistic General.

Intocmit
arh. M.Dragota