

S.C. TEKTURA S.R.L.

Proiect nr.18/2010

TÂRGU MURES

**PLAN URBANISTIC DE
DETALIU**

**Construire atelier si birouri
str.Poligrafiei nr.3
TÂRGU MURES**

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRDUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- ◆ Denumirea lucrării: Plan Urbanistic de Detaliu
“**Construire atelier si birouri str.Poligrafiei nr.3 Tg.Mures**”
- ◆ Proiectant: SC TEKTURA Srl - Târgu Mureș
- ◆ Beneficiar: SC TIPOMUR SA Târgu Mures
- ◆ Data elaborării. trimestrul IV. 2010.

1.2. Obiectul lucrării

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea centrala a municipiului în vecinătatea Pietii Trandafirilor , zona fiind definite in PUG Tg.Mures ca zona A CP 1b – subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice ,formata din cladiri cu putine niveluri (max.P+2),dispuse pe aliniament,alcatuind un front relativ continuu la strada.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General și detaliază o porțiune aferentă străzii Poligrafiei pentru care există suficiente elemente de identificare.

In același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă, fiind admise prin PUG functiuni ca :servicii comerciale,activitati productive nepoluante si generand fluxuri reduse de personae si transport,servicii profesionale manufacturiere.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord str.Poligrafiei, spre est si incinta fostei tipografii,partial reconvertite in spatii comerciale,partial mentinuta cu spatii de mica productie si birouri,spre vest o cladire cu functiunea de mic deposit si birouri,spre sud o cladire de birouri cu front spre Piata Trandafirilor.

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 și dezvoltarea caracterului multifuncțional al zonei:

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se constituie ca o etapă intermediară în procesul de definiere urbană a zonei, ansamblul clădirilor și funcțiilor 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, învecinate.

Circulația carosabilă generală este asigurată de strada Poligrafiei din care se dezvoltă accesul ce alcătuiește sistemul local al circulației în incinta.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deserveșc zona centrala cu dotările ei și polul de interes reprezentat de clădirile ce alcătuiesc fronturile Pietii Trandafirilor.

Circulația locală se va rezolva prin conservarea accesului semicarosabil de deservire din traseul principal, în spațiul incintei de amplasare a funcțiilor propuse.

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

- *extinderea cladirii existente a tipografiei de capacitate redusa cu un spatiu de productie de acelasi profil si spatii pentru birouri,alei de acces pietonale si semicarosabile,parcaje pentru functiunile propuse.*

Pe terenul luat în studiu există o parcelă ce urmează a fi mobilată cu extinderea cladirii existente cu front la str.Poligrafiei cu un corp de cladire situat in prelungirea acestuia.

Parcelele cuprinse în studiu zonă sunt proprietăți particulare ale persoanelor juridice.

Conform avizelor de la furnizori în zona de amplasament sunt rețele tehnico-edilitare stradale (electrice și gaz,de alimentare cu apa si canalizare) , extinderea proiectata nu va avea noi racorduri si bransamente ci va beneficia de acele cladiri existente,prin adaptarea acestora la noile capacitati.

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

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În cadrul Planului Urbanistic General și a studiilor succesive acestuia s-a stabilit pentru această zonă un caracter funcțional mixt. Astfel zona își păstrează vocația de zonă centrală din vecinătatea funcțiilor reprezentative de anvergură prin extinderea propusă conservându-se o parte din funcțiunea fostei tipografii cu capacitate redusă și cu tehnologie de ultimă generație nepoluantă.

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 mobiliza zona studiată, prevederi generale ale zonei A,CP1b.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat la nord de traseul străzii Poligrafiei, spre est de incinta fostei tipografii cu funcțiunile parțial reconvertite, spre vest de o clădire cu funcțiune de mic depozit și birou și spre sud de asemenea de o clădire de birouri și spații comerciale cu front stradal la Piața Trandafirilor.

Întreaga zonă este relativ plată, având o pantă generală de cca 0,5% pe direcția nord-sud.

3.1. Regimul juridic al terenului este specificat în planșa 4 și cuprinde terenuri proprietate privată ale unor persoane juridice, delimitate de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public de interes municipal (strada Poligrafiei).

Teritoriul studiat are o suprafață de 784,0 mp. din care 100% mp. sunt proprietate privată

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire se vor întocmi studii geotehnice pentru amplasamentul extinderii, executându-se foraje și studii hidrotehnice.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului pentru zona de amplasare, arată o structură a straturilor configurată astfel:

- ◆ strat vegetal
- ◆ straturi de pietriș, nisip argilos prăfos
- ◆ argilă marnosă de bază galbenă.

Nivelul hidrostatic mediu se află la cca.3,00 m de la suprafața neamenajată a terenului).

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane

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

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare relativ regulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate perpendicular pe frontul str.Poligrafiei,parcelarul fiind dintre cele mai vechi din zona centrala.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt ne semnificative fiind determinate de situarea terenului studiat aferent străzii Poligrafiei, stradă cu un prospect relativ îngust.

În acest sens zona participă la configurarea zonei centrale urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră din centrul istoric de anvergură redusă, paralelă cu Piața Trandafirilor ,strada ce se leaga de trama centrului istoric la capatul estic prin str.Bartok Bela.

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă este de intensitate redusă,str. Poligrafiei este o stradă relativ scurtă cu profil definitivat,infundată la capatul vestic.

Strada Poligrafiei are profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale de deservire a funcțiilor din zonă,în ipostaza mentinerii acestora la o capacitate relativă redusă.

Soluția de principiu a planului urbanistic de detaliu a fost conservarea accesului direct necesar deservirii funcțiunii existente. Acest acces are pante și profile adecvate ,se completează cu spații de parcare conform RGU și nu va aglomera semnificativ circulația pe str. Poligrafiei .

3.5. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară adecvata: pe strada Poligrafiei există rețele de alimentare cu energie electrică și gaze natural, alimentare cu apa și canalizare.

Studiul de echipare a funcțiunii extinse cu utilități va cuprinde adaptarea capacității bransamentelor existente la necesitățile noilor funcțiuni, conform avizelor gestionarilor acestora.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prevederile studiului propun completarea mobilării parcelei studiate cu o extindere a clădirii existente ce va conține servicii de atelier tipografic de capacitate redusă și spații pentru birouri, funcțiuni compatibile cu caracterul zonei definit prin PUG.

În zonă parcelarea (printre cele mai vechi din zona centrală) s-a constituit spontan pe baza liberei circulații a terenurilor, regimul constructibilității parcelelor impunând, pe viitor, corelații prin servituți de trecere sau schimburi de teren care să asigure respectarea prevederilor din Planul Urbanistic General în ceea ce privește păstrarea specificului de zonă centrală, multifuncțională.

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelei studiate cu o extindere a clădirii existente cu funcțiunile susamintite.

Mobilarea propusă s-a realizat cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității și ale prevederilor PUG - et.II.

Premiza studiului o dă ideea ca implantarea unor clădiri noi ca etape de construcție ce preced studiul de ansamblu a zonei să nu constituie un obstacol în dezvoltarea coerentă ulterioară a acesteia și să conserve caracterul de țesut urban ce conține valori istorice și funcțiuni diverse compatibile cu zona centrală.

10870/21.05.2011

4.3. Organizarea circulației

Date fiind caracterul spontan al parcelării fără respectarea unui studiu preexistent, precum și datorită traseului existent al str. Poligrafiei, s-a ales varianta conservării spațiilor de manevră și parcare în spațiul incintei. Funcțiunile propuse trebuie să aibă posibilități de parcare în spațiul curții.

În afara de aceasta în spațiul incintei va exista posibilitatea de manevra funcțională pentru aprovizionare și expediție și cu scopul asigurării de parcaje proprii în funcție de amplitudinea programelor funcționale propuse.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor aferente și al trotuarelor de deservire).

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context reprezintă un element urbanistic determinant, zona de extindere trebuind să se subordoneze formei de parcelar tradițional (extinderea se situează în prelungirea clădirii existente conservând posibilitatea de traversare a spațiului pe direcția nord-sud, specifică zonei istorice Tg. Mureș, regimul de construibilitate stabilit prin PUD propune o retragere de min. 3,0 m față de clădirea din spate, construcția nouă fiind amplasată cu acordul vecinului pe limita de proprietate posterioară.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea maximă la cornisa propusă de 10 m, pentru funcțiunea de birouri și atelier tipografic, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente față de zona studiată 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 perspective dinspre strada Poligrafiei și de un POT limitat la 50 %.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 50 % și cu un CUT de 1,5 , propunerea se înscrie în cote corespunzătoare din punct de vedere al conservării indicatorilor urbanistici propusi prin PUG

4.8. Plantații

Zona face parte din ariile cu deficit de spații verzi, prin plantațiile propuse urmărindu-se îmbunătățirea acestei caracteristici, precum și limitarea interferențelor vizuale cu vecinătățile.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătății sudice ,in vecinatatea căii de acces și în spațiul incintei pentru amenajari peisagere.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirile(cea existenta si portiunea extinsa) beneficiaza de racorduri și bransamente individuale de alimentare cu apă și canalizare, din str. Poligrafiei. În funcție de avizele primite de la a gestionarii de rețele se va adopta soluția optimă pentru adaptarea capacitatii existente la noile nevoi . Curentul electric și gazul se vor obține la noile capacitati din racorduri existente la rețelele din strada Poligrafiei, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

4.10. Bilanț teritorial

4.10.1. Zonificarea funcțională

	Teritoriul aferent	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
1.	Dotari servicii si productie	307	39,16	366,18	46,71
2.	Cai de comunicatii rutiere	477	60,84	320,00	40,81
3.	Spații pietonale	0	0,00	32,58	4,16
4.	Spatii verzi amenajate	0	0,00	65,24	8,32
5.	Alte zone teren neconstruit	0	0,00	0	0,00
6.	TOTAL GENERAL	784	100.00	784	100.00

5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonei centrale 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

