

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: Plan Urbanistic de Detaliu
Extindere și etajare construcție pentru birouri și
spații cu altă destinație
str. Rampei nr.2, Tg - Mureș
- Proiectant: SC PROSERV PLUS SRL - Tîrgu Mureș
str.Borzești nr.4
- Beneficiar: UGRAN Ioan-Nicolae și soția UGRAN Maria
- Data elaborării : trimestrul IV - 2011.

1.2. Obiectul lucrării

Zona ce face obiectul acestui studiu este situată în partea de sud-vest a municipiului în vecinătatea zonei industriale și de prestări servicii adiacent str.Gh.Doja și str.Rampeii - dezrobirii, pe partea dreaptă a str.Gh.Doja.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General aprobat și detaliază o porțiune din zona str.Rampeii, între str.Gh.Doja și linia CFR.

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă, fiind identificată în PUG ca **zona B – subzona AI2b - subzona implantărilor IMM productive și de servicii.**

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt : spre nord - linia CF (Râzboieni - Tg.Mureș - Deda) cu pasajul rutier al str.Rampeii / str.Dezrobirii, spre sud - str.Gh.Doja, spre est - incinta SC Emca Logistic SRL (fostă incinta TCM 6 Instalații) și spre vest - str.Rampeii.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate concomitent) s-au stabilit pentru această zonă utilizările admise și condițiile generale de conformare.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect se constituie ca o etapă în procesul de definire urbană a zonei, ansamblul clădirilor și funcțiunilor 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 - pentru reabilitarea întregii zone și crearea unui front construit adecvat .

Circulația carosabilă generală este asigurată din strada Rampei, din care se asigură accesul în incinta studiată.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deservesc zona cu dotările ei.

Circulația locală se va rezolva prin menținerea accesului existent din str.Rampeii - cu posibilitatea creării a încă unui nou acces, pentru fluentizarea circulației și acceselor pe platforma semicarosabilă din incintă.

Construcțiile și intervențiile propuse prin acest P.U.D. :

- *extinderea edificatului existent acând funcțiunea de locuință și etajarea la P+2E pentru dezvoltarea unei noi funcțiuni : birouri și spații cu altă destinație la parter, amenajarea unei platform semicarosabile pentru deservire cu 2 parcaje acoperite și spații verzi perimetral incintei.*

- *pentru eliberarea amplasamentului se vor demola 2 construcții : anexa din cărămidă din zona posterioară a incintei și garajul (din prefabricate de beton armat) - amplasat la frontul incintei la str.Rampeii (dar care nu este evidențiat în extrasul CF).*

Terenul luat în studiu este o incintă delimitată prin împrejmuire, formată din 2 parcele de teren; edificatele și parcelele (cu suprafața totală de 784mp) sunt în proprietatea privată a beneficiarilor - Ugran Ioan-Nicolae și soția Ugran Maria.

Conform avizelor de la furnizori în zona de amplasament prin edificatul și lucrările propuse nu sunt afectate rețelele tehnico-edilitare stradale, condițiile de racordare reprezentând de fapt modificarea / extinderea rețelelor de utilități din incintă.

Baza topografică la sc.1:1000 s-a întocmit de către top.Mihalache Marian (având viza OJCPI Mureș).

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În cadrul Planului Urbanistic de General și a studiilor succesive acestuia s-au stabilit pentru aceasta zonă un caracter de zonă destinată implantărilor IMM productive și de servicii, conținând funcțiuni pentru instituții, servicii și activități productive mici nepoluante.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG - etapa II au rezultat condițiile generale de amplasare

și intervenție asupra edificatelor din zonă ca prevederi generale ale zonei B, UTR - AI2, particularizată în subzona AI2b.

Pentru elaborarea Planului urbanistic de detaliu s-a emis Avizul tehnic nr.07/70 din 7 iulie 2011 de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei Tg.Mureș.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este front la str.Rampeii și delimitat de împrejurimi, având pe 2 laturi incinte cu edificat și pe a treia latură o cale de acces (aflată în proprietate privată). Întreaga zonă este plană.

Teren studiat cca. 2000mp; Incinta studiată - 784mp.

Față de prevederile regulamentului aferent PUG - referitor la zona AI2b, se solicită derogări privitoare la :

- dimensiunea minimă a parcelei : 784,mp - față de 100,00mp și
- dimensiune frontului parcelei spre stradă : cca.27,00ml - față de 30,00ml.

3.1. Regimul juridic al terenului este specificat în planșa 2 și 5, și cuprinde terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice, delimitate de terenuri aparținând domeniului privat și corp stradă. Edificatele sunt proprietatea lui UGRAN Ioan-Nicolae și soția UGRAN Maria .

Teritoriul incintei are o suprafață de 784,00 mp - compus din 2 parcele și identificare prin CF nr.1022 și top.533/3/8 și 533/3/9 cu suprafața de 435mp și CF nr.128797 nr.cad.128797 cu suprafața de 349mp.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit studiul geotehnic - executându-se foraje.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului pentru amplasarea clădirii, arată o structură a straturilor configurată astfel: la suprafața terenului este umplutură de pământ cu pietriș, moloz și cărămidă, în grosime de cca. 0,80 m; urmează argilă de culoare galben brună cu plasticitate medie între -1,00 și -3,50m și praf argilos nisipos, cafeniu-gălbui, între -0,80 și -2,20m adâncime; până la cota -3,20m se află argilă prăfoasă nisipoasă cu plasticitate medie. Cele două straturi de argilă interceptate au o poziție orizontală și sunt dispuse peste pietrișuri și nisipuri din depozitele holocene de luncă ale Mureșului..

Condiții hidrogeologice - Apa subterană este amplasată la adâncimi ca re nu influențează fundația viitoarei construcții. Într-un puț de apă săpat în incinta amplasamentului a fost identificată prezența apei la o adâncime de 5,00m (! după o perioadă de cca.3 luni de secetă relativă). În condiții normale nivelul hidrostatic se situează la cca.4,50m adâncime. Având în vedere existența, deasupra nivelului hidrostatic, a unor formațiuni litologice cu permeabilitate care le include în categoria formațiunilor acvifere, coeficientul de filtrare cuprins între 10^{-8} și 10^{-6} cm/sec., se recomandă hidroizolarea fundațiilor, mai

ales în cazul în care se prevede construirea unui subsol. Chimismul apei se înscrie în parametri normali, fiind o apă neutră din pct. de vedere chimic și nu are influențe negative asupra fundației (nu este o apă cu proprietăți corozive).

Această analiză stabilește că sunt condiții de fundare favorabile. Se fundează pe primul strat de sub umpluturi - pe argilă prăfoasă, cu presiunea convențională de calcul de bază - $P_{conv.} = 327 \text{ kPa}$. Terenul bun de fundare se va calcula conform indicațiilor STAS 3300/1,2-85. Se pot aștepta la tasări uniforme, care se vor încadra și în limitele absolute admise.

Amplasamentul se încadrează la : zona seismică de calcul "E" ($K_s = 0,12$).

3.3. Analiza fondului construit existent

Incinta - o parcelă de formă dreptunghiulară, cu dimensiuni rezultate din (dezmembrări istorice) și unificări anterioare, are latura paralelă străzii Rampei, de cca.27ml.

Pe parcelă există 3 corpuri de clădire :

- casă de cărămidă acoperită cu țiglă - compusă din 1 cameră, 1 bucătărie, antreu, cămară, și 1 pivniță (S constr.66,50mp); regim de înălțime S+P.
- anexă din cărămidă acoperită cu țiglă - compusă din bucătărie de vară, cămară de alimente și magazie (S constr.= 42,6mp); regim de înălțime P.
- garaj din elemente prefabricate din b.a. - neidentificat în CF, (S constr.= 25,4mp)

Ambele edificate sunt amplasate la interiorul incintei și din ele unul urmează a fi demolat (cât și garajul neidentificat în CF).

Clădirea de locuință amplasată central, se păstrează - se propune a se extinde și etaja până la un regim de înălțime de P+2E, cu schimbarea destinației în birouri și spații cu altă destinația la parter (spații de expunere / vânzare).

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt determinate de situarea terenului în apropierea intersecției str.Rampeii cu str.Gh.Doja și de poziționarea ca și cap de perspectivă a str.Dezrobirii - înaintând spre linia CFR.

În acest sens, incinta poate participa la definirea siluetei urbane a str.Gh.Doja .

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă este intensă pe str.Rampeii, fiind legătura de deviere a traficului - ca ocolitoare a zonei centrale, spre spr.Dezrobirii și str.Libertății, pentru accesul spre/dinspre zona Reghin și / sau zona Band - Râciu.

Strada Rampei - pe porțiunea dintre str.Gh.Doja și pasajul CF, are profil adecvat transversal și longitudinal fiind accesibilă circulației rutiere fără restricții, dar cu amplasare foarte aproape de zona semaforului de la intersecție .

Soluția de principiu a planului urbanistic de detaliu a fost păstrarea accesului (de intrare) din str.Rampeii și creerea a încă unui acces - de ieșire din incintă, pentru fluentizarea și optimizarea circulației interioare și în perspectiva desființării posibile în viitor a ieșirii din incintă spre accesul din zona de nord a parcelei (care a devenit întretimp a trecut în proprietatea privată a SC Emca Logistic SRL).

3.5. Echiparea edilitară

Zona - incinta beneficiază de echipare tehnico-edilitară, fiind asigurate racorduri și bransamente pentru rețeaua de gaze naturale și curent electric, bransamentul de apă și racordurile de canalizare menajeră și pluvială (din rețelele pozate la str.Rampe).

De principiu nu se vor face modificări la bransamentele și racordurile existente, doar eventuale modificări ale treseului din interiorul parcelei (de la căminele de racordare) și eventual modificarea racordului electric aerian printr-un traseu subteran - pentru a nu altera aspectul arhitectural al noului edificat.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prevederile studiului propun mobilarea zonei centrale a incintei - prin extinderea și etajarea construcției existente, cât și demolarea a 2 edificate de pe parcelă. Accesul la edificat se va face numai din interiorul incintei.

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării incintei prin extinderea și etajarea edificatului existent - pentru asigurarea spațiilor necesare funcțiunii de birouri și spații cu altă destinație la parter (expunere / vânzare).

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., aferent zonei AI2b.

Premiza studiului conturează ideea că implantarea clădirii noi ca etapă a studiului de ansamblu a zonei, să nu constituie un obstacol în dezvoltarea coerentă ulterioară a acesteia, cât și îmbunătățirea aspectului arhitectural și volumetric al edificatelelor din zonă.

4.3. Organizarea circulației

Incinta are asigurate în prezent 2 accese carosabile din arterele adiacente, din care se va păstra doar 1 și cel din drumul trecut în proprietate privată va fi înlocuit de o nouă ieșire în str.Rampe.

Toate manevrele de aprovizionare, desfacere, acces, precum și parcările se fac exclusiv în interiorul parcelei.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului : terenul în suprafață de 784mp, este proprietate privată a persoanelor fizice și pentru finalizarea prevederilor detaliului de urbanism nu sunt necesare proceduri de dirculație juridică a terenurilor, decât unificarea celor 2 parcele.

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirii nou propuse (maximum din zona etajată) se va face respectând prevederile PUG - adică 6,00m de la marginea parcelei, cu mențiunea că până la trotuar există o fâșie de zonă verde și circulație interioară. Alinierea noului edificat spre str.Rampeii și parcelele învecinate, se va încadra în prevederile stipulate prin regulamentul aferent PUG - adică min.6,00m.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului construit precum și dorința de a utiliza la maximum potențialul constructibil al incintei, s-a prevăzut un front discontinuu, cu amplasarea edificatului în zona centrală a parcelei, asigurând încadrarea în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT și prevederile referitoare la înălțimi maxime normate, aferent zonei.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea maximă la coama propusă de max. +10,0 m (cca. 10,50m de la cota terenului incintei); se asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros, asigurând relații vizuale și de perspective corecte, din lungul str.Rampeii și dinspre str.Gh.Doja și str.Dezrobirii.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca. 20% și cu un CUT de 2,72; propunerea se înscrie în prevederile stabilite prin PUG pentru zona în cauză AI2b - adică POTmax.= 50% și CUTmax.= 10mc / mp.teren.

4.8. Plantații

Zona face parte din zonă cu deficit de spații verzi, prin plantațiile propuse urmărindu-se îmbunătățirea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limitele parcelei cu incintele învecinate și căile de circulație adiacente.

4.9. Echiparea edilitară

În zonă există rețea de apă potabilă, gaz, energie electrică și canalizare. Clădirea existentă ce se extinde și se etajează, ca și incinta are racorduri și branșamente la toate rețelele tehnico-edilitare. În funcție de avizele primite și de strategia de viitor a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă pentru racordul electric al noului edificat.

4.10. Bilanț teritorial

4.10.1. Zonificarea funcțională

	Teritoriul aferent	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
1.	Locuințe	66,50	8,48	-	-
2.	Anexe	68,00	8,67	-	-
3.	Birouri și spații cu altă destinație	-	-	151,60	19,34
3.	Circulații carosabile, parcări	142,00	18,11	340,15	43,38
4.	Parcare acoperită	-	-	25,00	3,19
5.	Spații verzi amenajate	-	-	225,15	28,72
6.	Alte zone (teren neconst./scari, trotuar prot.)	507,50	64,74	42,10	5,37
	Total incintă	784,00	100,00	784,00	100,00
	Total zonă studiată	2000,00			

5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonei destinate implantărilor IMM productive și de servicii 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 a acestui proces.

Prevederile prezentului studiu de urbanism, se încadrează în prevederile generale a PUG Tg.Mureș și a tendințelor și strategiilor de dezvoltare preconizate pentru zona amplasamentului studiat.

Întocmit
arh.urb. Dănuț-Ioan FIȘUȘ

