



FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUD - Extindere depozit produse industriale
Faza de proiectare : PUD - Plan urbanistic de detaliu
Proiectant : SC PROSERV PLUS SRL
CUI 1207994
Nr.înregistrare ORC J26-595 / 1992

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Șef proiect	arh. Dănuț-Ioan FIȘUȘ / OAR 518

Data : 2013 trim.I.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism - nr.2041 din 14.12.2012
- Avize

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG Tg.Mureș și Etapa studii preliminare refacere PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUTII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

- A.0** - Încadrare în teritoriul localității / Extras PUG
- A.1** - Situația existentă sc. 1 : 500
- A.2** - Reglementări urbanistice sc. 1 : 500
- A.3** - Reglementări edilitare sc. 1 : 500
- A.4** - Obiective de utilitate publică sc. 1 : 500

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	: PUD - Extindere depozit produse industriale
Amplasament	: Tg.Mureș, str.Duzilor nr.1
Beneficiar	: SC ȘURUB TRADE SRL Tg.Mureș, str.Gh.Doja nr.145A
Proiectant	: SC PROSERV PLUS SRL - Tg.Mureș
Data elaborării	: Trim.I / 2013

1.2. Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program, documentația a fost întocmită la cererea beneficiarului, în vederea derulării etapelor / studiilor preliminară de urbanism.

Prevederile studiului propun extinderea mobilării unei parcele cu suprafața de 4963mp, cu o hală metalică având funcțiunea de depozit și închiderea unei suprafețe acoperite din zona intrării (la hala depozit existentă).

Terenul - incintă edificată și împrejmuită - se află în intravilanul municipiului Tg.Mureș și aparține beneficiarului investiției - SC SURUB TRADE SRL. Incinta este amplasată în zona "C", UTR - AI2a - "subzona unităților predominant industriale".

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei, propusă prin PUG preliminar - aprobat prin HCL nr.76 din 26.04.2012 - referitor la zona str.Duzilor - str.8 Martie.

Conținutul studiului de față este o etapă intermediară în procesul de definire urbană a zonei, propunând conservarea caracterului acesteia și integrarea în prevederile stabilite prin studiile preliminară existente.

Utilizări admise : activități productive și de servicii cu profil nepoluant, desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii, distribuirea și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

1.3. Surse de documentare

În elaborarea documentației în faza PUD, s-au analizat date și informații culese din următoarele surse : - Bazele topografice ale municipiului Tg.Mureș și actualizarea acestora cu date și elemente culese pe teren - planșe la sc. 1 / 5000 și 1 / 1000.

- Planul Urbanistic General preliminar al municipiului Tg.Mureș cu studiile de fundamentare aferente, aprobat prin HCL nr.76 din 26.04.2012

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tg.Mureș, în zona de Vest, Sud-Vest, în vecinătatea funcțiunilor cu profil specific, care au dat și denumirea generică de "zona industrială Tg.Mureș", încheată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice - în str.Duzilor nr.1.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este parte a unei incinte cu edificate, împrejmuit și în zona de intervenție - liber de construcții.

Microzona de intervenție are parcele clar definite și delimitate, legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt reduse, fiind determinate de situarea terenului studiat - cu perspective din str.Duzilor (zona de prelungire) și ca front construit în planul secund - îndepărtat față de str.8 Martie.

Situarea amplasamentului pe o arteră secundară, face ca zona (și edificatul) să nu participe la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș.

2.2. Încadrarea în localitate

Principalele zone funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt :

- spre Nord, Est și Sud - UTR zona LM - subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea
- spre Vest - UTR zona AI2a și parțial zona V5 - culuare de protecție față de infrastructura tehnică.

În cadrul PUG și a studiilor de fundamentare, s-a stabilit pentru această zonă un caracter mixt. Astfel zona își conservă vocația de zonă destinată activităților productive și de servicii nepoluante.

Din Regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Tg.Mureș odată cu întocmirea PUG etapa a II-a, au rezultat condițiile de rezolvare a parcellarului, de ocupare a terenului, a volumetriei, a conceperii realizării acoperișurilor și a plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiată, prevederi generale pentru UTR - AI2a.

Amplasamentul este identificat prin CF nr.127360 Tg.Mures, nr.cad. 265, nr.top.588/65/1/1/1/1/1/1/2, cu suprafața de 4963mp, in proprietatea SC SURUB TRADE SRL Tg.Mureș

2.3. Elementele cadrului natural

Terenul luat în studiu se află amplasat în partea de Vest, Sud-Vest a municipiului Tg.Mureș, aproape de zona colinară, cu altitudini ale curbelor de nivel de 298 - 300m.

Zona face parte din zonele cu deficit de spații verzi, astfel s-a specificat realizarea unor aliniamente cu plantații - de protecție față de limitele cu parcelele vecine.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-au întocmit studii de specialitate - ridicare topografică și studiu geotehnic, care arată de principiu următoarea stratificare :

- strat vegetal (0,20m) și umplutură (0,20-0,80m)
- praf argilos galben (0,80-3,50m)
- praf nisipos galben (3,50-6,00m)

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

Nivelul hidrostatic este variabil, apa nefiind agresivă față de betoane. Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei râului Mureș.

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zonă este de intensitate medie. Strada Duzilor are profil adecvat transversal și longitudinal, fiind practic accesibilă circulației rutiere locale de deservire a funcțiunilor din zonă. Incinta are deja un acces carosabil direct din str.Duzilor - cu pante și profile adecvate funcțiunilor deservite.

2.5. Ocuparea terenurilor

Gradul de ocupare al parcelei studiate - având 4963mp, cu fondul construit existent, este de 36,82% - existând un edificat cu 2 corpuri : clădire birouri cu P+1E și depozit cu P (total Ac= 1827,38mp).

Zona de amplasament nu are stabilite porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, ...).

2.6. Echiparea edilitară

Zona / incinta beneficiază de echipare tehnico-edilitară bună, existând rețele de alimentare cu apă și canalizare, curent electric, gaze naturale (dintre care unele în curs de modernizare pe str.8 Martie).

Studiul de echipare a zonei cuprinse în PUD, va cuprinde posibilitatea prelungirii rețelelor din incintă.

2.7. Probleme de mediu

Conform studiului geotehnic amplasamentul se află pe un teren stabil, cu risc geotehnic redus, apa freatică nu este agresivă față de betoane și se află la un nivel suficient de coborât, pentru a nu afecta clădirile.

Clădirea proiectată, fluxul tehnologic specific și echipamentele ce o vor deservi se înscriu în categoria funcțiunilor nepoluante. Nu au fost identificate probleme de mediu deosebite.

În același timp, deșeurile specifice rezultate vor fi colectate selectiv și evacuate / valorificate de către firme specializate, în cadrul unui contract cu clauze precise.

2.8. Opțiuni ale populației

Mobilarea parcelei cu încă o hală depozit, se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei și nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile.

Opțiunile populației vor fi evidențiate în urma procedurii de consultare opiniei publice, prevăzute pe parcursul etapelor de finalizare a documentației de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform PUG, din intravilanul municipiului Tg.Mureș, în zona de Vest, Sud-Vest, unde prin studiile de fundamentare preliminară, s-au trasat direcțiile și specificul UTR, denumit ca "AI2a"

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul PUG și a studiilor de fundamentare, s-a stabilit pentru această zonă un caracter mixt; UTR - AI2a este subzona unităților predominant industriale .

Prin prezentul PUD, se păstrează prevederile PUG aferente zonei și cele specificate prin studiile de fundamentare ulterioare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relaționarea construcției propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acesteia (teren plan); prezența spațiilor plantate și a coeficienților urbanistici înscriși în cei reglementați pentru zonă (cu derogările stipulate prin actele normative specifice, mai nou adoptate), contribuie la înscrierea tipului de abordare urbanistică în principiile dezvoltării durabile, fără solicitarea excesivă a resurselor existente. Condițiile de fundare ale terenului - conform studiilor de specialitate, nu prezintă factori de risc.

3.4. Modernizarea circulației

Date fiind caracterul spontan al parcelării fără respectarea unui studiu preexistent, precum și datorită traseului relativ aglomerat în unele momente ale zilei - a str.Duzilor, cât și datorită specificului activității de bază ale edificatelor din incintă, s-a ales varianta creării spațiilor de manevră și parcare în interiorul incintei studiate.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zonificare Parcela propusă pentru extinderea mobilării, se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU, terenul fiind valoros și studiul geotehnic evidențind că este o zonă suficient de stabilă din punct de vedere geomorfologic, astfel s-a propus stabilirea suprafeței clădirii noi, cu respectarea condițiilor de ocupare reglementate prin studiile aferente PUG și actelor normative specifice.

Din punct de vedere al ocupării și folosirii terenului s-au respectat prevederile PUG și posibilitatea depășirii cu marjele maxime stabilite prin reglementările legale în vigoare.

Bilanț teritorial

Teritoriul aferent	Existent		Propus	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Dotări depozitare / admin.	1827,4	36,8%	2670,4	53,8%
Zone carosabile, parcări	1468,9	29,6%	1379,2	27,8%
Spatii pietonale	54,0	1,1%	69,2	1,4%
Spații verzi amenajate	502,1	10,1%	844,2	17,0%
Alte suprafețe teren / neconstr.	1110,6	22,4%	0,0	0,0%
Suprafață parcelă studiată	4963mp	100%	4963mp	100%

Regimul de aliniere Aliniamentul clădirii noi în acest ansamblu / context, nu reprezintă un element urbanistic determinant.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului construit precum și dorința de a conserva caracterul zonei, s-a prevăzut un front și volumetrie cu discontinuități.

Față de vecinătăți se solicită derogări de poziționare pentru care beneficiarul va obține și prezenta acceptul legalizat al celor afectați (reducere distanța de la 6,00m la min. 2,50m pe 2 laturi).

Regimul de înălțime Înălțimea maximă la coamă a noului edificat, propusă la cca.10 - 11m, se situează la înălțimea medie a clădirilor cu funcțiuni specifice UTR - A12a, situate adiacent față de incinta studiată.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, chiar în curs de modernizare pe str.8 Martie. Incinta SC Surub Trade SRL are ca echipare, toate rețelele tehnico-edilitare necesare funcționării optime.

Noul edificat se va racorda la extinderi ale rețelelor existente în incintă : de canalizare pluvială, de curent electric și la rezerva de apă de incendiu (bazin existent în incintă)

3.7. Protecția mediului

Incinta face parte din zona cu deficit de spații verzi - prin plantațiile propuse urmărindu-se corectarea / îmbunătățirea situației existente; realizându-se și aliniamente plantate de protecție față de parcelele vecine.

De asemenea se vor respecta indicii de impermeabilizare maximali stabiliți prin Regulamentul aferent PUG. Distanțele față de parcelele vecine și conformarea căilor de acces și parcare / manevră, asigură premiza protecției calității aerului, iar racordarea construcției la rețeaua de echipamente a zonei, conservă calitatea apelor freactice a zonei și a solului.

Deșeurile rezultate în urma activității specifice (de depozitare) și deșeurile menajere, vor fi colectate selectiv în containere / europubele și vor fi preluate de agentul de salubritate din zonă.

3.8. Obiectivitate de utilitate publică

Prin propunerea făcută nu sunt afectate obiective de utilitate publică - în zonă nefiind astfel de obiective.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor cu profil mixt 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.

Întocmit,
arh.urb. Dănuț-Ioan FIȘUȘ