

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.3/2013
PUD – Studiu de
amplasament pentru
construire spatiu comercial

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUD – Studiu de amplasament pentru
construire spatiu comercial, str. Voinicenilor nr.
76 Tg.-Mureș

Faza de proiectare : P.U.D.

Proiectant : S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
RO 6564459
NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana

Data : 2013-05-14

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- 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. **Incadrare in 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. **Optiuni ale populatiei**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. **Concluzii ale studiilor de fundamentare**
- 3.2. **Prevederi ale PUG**
- 3.3. **Valorificarea cadrului natural**
- 3.4. **Modernizarea circulatiei**
- 3.5. **Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial,indici urbanistici**
- 3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare**
- 3.7. **Protectia mediului**
- 3.8. **Obiective de utilitate publică**

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

ITL –PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII

A1- SITUATIA EXISTENTA

A2- REGLEMENTARI URBANISTICE

A3- REGLEMENTARI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A5- POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

S.C. „TEKTURA” S.R.L.

TG.-MURES

Proiect nr.3/2013

**PUD – Studiu de
amplasament pentru
construire spatiu
comercial**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUD – Studiu de amplasament pentru
construire spatiu comercial, str. Voinicenilor nr. 76**

Tg.-Mureș

Beneficiar: Ursu Ionut str. 22 Decembrie 1989 nr. 34 ap.58 Tg.-Mures

Proiectant urbanism: S.C. TEKTURA S.R.L.

Data elaborării : Trim. II 2013

1.2. Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarului Ursu Ionut, în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun construirea unui spațiu comercial cu Spartial+P+M pe un teren în suprafața de 294,0 mp alcătuit din două parcele (164,0 mp + 130,0 mp). Terenul se află în intravilanul municipiului Tg.-Mureș și aparține beneficiarului conform extraselor CF nr. 128796 și CF 131868. În acest moment beneficiarul a demarat întocmirea documentației necesare pentru unificarea terenului.

Terenul este situat în zona B subzona L2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1, 2 niveluri, dispuse pe aliniament în regim de construire discontinuu. Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ACD și să nu genereze transporturi grele.

Conform extraselor CF folosința actuală este curți construcții (lotul cu suprafața de 164,0 mp) și teren arabil (lotul cu suprafața de 130,0 mp), teren intravilan.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, sud și est terenuri aparținând domeniului public, la vest de un teren proprietate privată.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect propune amenajarea parcelei și construirea spațiului comercial cu destinația spațiu alimentație publică (bar, pizzerie). Accesul auto și pietonal pe parcela este asigurat de un drum existent în zona pietii de zi din cartier „Unirii”.

Prin acest P.U.D. se propun următoarele:

- Construire spațiu comercial, spații pentru parcare, accese carosabile și pietonale, amenajări spații verzi.

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelelor existente cu construcțiile și amenajările enumerate, racordarea și branșarea construcției propuse la

principalele utilități tehnico-edilitare existente în zonă.

1.3. Surse de documentare

În elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse: baza topografică a parcelei în coordonate stereo 70, vizată de OCPI Mureș.

Bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mureș, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:5000; 1:1000, Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.-Mureș aflat în vigoare la data întocmirii documentației, PUZ Ansamblu rezidențial cartier Unirii.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în zona de nord, zonă încheată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, zona aferentă străzii Voinicenilor.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren situat în zona B subzona L2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1, 2 niveluri, dispuse pe aliniament în regim de construire discontinuu. Conform extraselor CF folosința actuală este curți construcții (lotul cu suprafața de 164,0 mp) și teren arabil (lotul cu suprafața de 130,0 mp), teren intravilan.

Microzona de referință are o parcelare inițială relativ regulată ca formă și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare în parcele desfășurate perpendicular pe traseul drumului existent în baza unei lotizări prestabilite.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren construit (clădiri de locuit individuale și colective, grădini, alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire).

2.2. Incadrare în localitate

Terenul studiat este delimitat spre nord, sud și est terenuri aparținând domeniului public, la vest de un teren proprietate privată.

Întreaga zonă este relativ plată.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul luat în studiu se află în partea nordică a orașului, în cartierul Unirii al Municipiului Tg.-Mureș, într-o zonă cu teren plat. Din punct de vedere geomorfologic terenul se află pe lunca majoră a râului Mureș, pe un teren cu suprafața orizontală fără pericol de producere a alunecărilor de teren, cu risc geologic scăzut stabilit în urma studiului geotehnic.

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament s-a efectuat un foraj, rezultând următoarea stratificație locală.

Foraj F.1

0,00 – 0,60 m umplutura din pamant argilos cenușiu-închis cu moloz

0,60 – 1,20 m sol vegetal cafeniu-inchis
1,20 – 2,10 m praf nisipos-argilos, cafeniu-inchis plastic consistent
2,10 – 2,80 m nisip fin, prafos-argilos, cafeniu-inchis plastic consistent
2,80 – 4,00 m pietriș cu nisip prafos, cafeniu-ruginiu
Pânza de apă subterană în zonă a fost interceptată la adâncime de - 2,70 m, în perioadele cu precipitații abundente nivelul hidrostatic fiind variabil.

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zonă este moderată, adaptată zonei rezidențiale pe care o deservește. Amplasamentul este situat pe strada Voinicenilor, strada care face parte din trama stradală a municipiului Tg.-Mures. Planul urbanistic de detaliu prin propunerea sa va asigura respectarea regulamentului aferent PUG Tg.-Mures în vigoare la data întocmirii documentației. Pentru mobilarea parcelei este necesară crearea unui acces carosabil cu gabarit adecvat pentru deservirea acestuia, spații de contact cu domeniul public, parcaje spații verzi.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui spațiu care să deservească funcțiunea propusă fără stănenirea vecinătăților, și care să dezvolte o relație optimă în raport cu domeniul public.

2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100 % proprietate privată, delimitat de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public ce constituie caile de acces.

Suprafața terenului luat în studiu este de 294,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară adecvată. Alimentarea cu apă și canalizare vor fi prin racorduri și branșamente cu contorizare separată la rețelele existente. Alimentarea cu energie electrică se va rezolva prin branșament la rețeaua existentă în zonă.

2.7. Probleme de mediu

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

Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea spațiului comercial la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat existent în zonă. În același timp deșeurile rezultate din activitatea comercială vor fi colectate

selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

2.8. Opțiuni ale populației

Mobilarea parcelei cu un spațiu comercial de dimensiuni reduse (cca.???? mp) reprezintă un obiectiv ce se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute pe parcursul derulării documentației de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul municipiului Tg.-Mureș prin PUG și alte studii anterioare prezentei documentații pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de locuire ca funcțiune predominantă, completată de alte funcțiuni complementare compatibile, prevederi în care se înscrie programul beneficiarului.

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației, s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire „subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1, 2 niveluri, dispuse pe aliniament în regim de construire discontinuu”.

Utilizările admise sunt locuințe, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața desfășurată a acestora să nu depășească 200,0 mp și să nu afecteze securitatea și salubritatea zonei.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se păstrează prevederea PUG cu derogarea distanțelor, se propune construirea pe limita laterală dreaptă și limita de proprietate spate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relaționarea construcției propuse cu formele de relief (terenul de amplasare plat) este bună în sensul adaptării la teren a acesteia; prezența spațiilor plantate și coeficienții urbanistici (POT, CUT) moderati contribuie la înscrierea tipului de abordare urbanistică în principiile dezvoltării durabile fără solicitarea excesivă a resurselor existente și cu conservarea imaginii de ansamblu a sitului. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă factori de risc.

3.4. Modernizarea circulației

Studiile precedente de urbanism stabilesc gabaritul straziilor ce delimiteaza parcela în raport cu zona constructibilă a acesteia, prevederi pe care planul urbanistic de detaliu le respectă. În interiorul parcelei se pot amenaja spații de parcare și accesul pentru aprovizionare.

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

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU și regulamentul aferent PUG Tg.-Mures în vigoare, terenul fiind valoros și studiul geologic evidențiază că este o zonă suficient de stabilă din punct de vedere geomorfologic, s-a propus stabilirea suprafeței clădirii extinse, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin studiile precedente de urbanism (PUG, Tg.-Mures).

Din punct de vedere al ocupării și folosirii terenului cu un POT de max. 35 % și cu un CUT de 0,9, clădirile se înscriu optim în raport cu specificul programelor propuse și cu intenția de a conserva ambianța existentă a zonei.

Bilanț teritorial.

<i>Teritoriul aferent</i>	<i>Existent</i>	<i>Existent</i>	<i>Propus</i>	<i>Propus</i>
	mp	%	mp	%
Dotari comerciale (alim. publica)	0,00	0,00	102,90	35,00
Circulații carosabile, parcaje	0,00	0,00	65,00	22,11
Spații pietonale	0,00	0,00	55,00	18,71
Spații verzi amenajate	0,00	0,00	66,10	22,48
Alte zone, teren neconstruit	294,00	100,34	5,00	1,70
TOTAL GENERAL	294,00	100,00	294,00	100,00

Regimul de aliniere

Date fiind elementele definitorii ale vecinătăților parcelei precum și dorința de a prezerva ambianța unitară în raport cu aspectul general al zonei, s-a conservat un front discontinuu cu spații neconstruite care alternează cu cele construite, constantă reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă, pentru funcțiunea spațiului comercial de cca. 6,5 m (7,0 m), se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente ale frontului stradal și asigură o folosire rațională a terenului lăsând loc

posibilității integrării unitare a clădirii extinse în frontul existent.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona există rețele de alimentare cu apă, canalizare și rețele electrice și de gaze naturale care vor asigura posibilitățile de branșare pentru consum.

Pentru toate aceste prevederi gestionarii de rețele urmează să stabilească condițiile de racordare și contorizare în corelație cu programul de dezvoltare al zonei.

Încălzirea spațiului extins se va rezolva în sistem individual prin prevederea unei centrale termice ce va funcționa cu combustibil gazos sau solid.

3.7. Protecția mediului

Zona face parte dintr-un areal urban cu densități moderate, în care domina funcțiunea de locuire iar funcțiunile complementare compatibile se integrează treptat.

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei și asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager. De asemenea, se vor respecta indicii de impermeabilizare maximă stabiliți prin Regulamentul aferent PUG.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului, acestea fiind premiza dezvoltării ecologice a zonei.

Programul funcțional, distanțele față de vecini și stabilirea căilor de acces pe parcela asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea spațiului comercial la rețeaua de echipamente a zonei conservă și protejează calitatea apelor freatice și a solului.

Deșeurile menajere și cele rezultate din funcționarea spațiului comercial vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

3.8. Obiective de utilitate publică

Deși nu se creează obiective de utilitate publică, propunerea contribuie la completarea gradului de dotare al zonei de locuit cu funcțiuni complementare compatibile accesate frecventate de populația careia îi sunt destinate.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni complementare celei de locuire adăugate spațiului urbanistic al localităților necesită corelare cu studiile anterioare și o monitorizare atentă a implantării acestora în relație cu funcțiunile existente cu mediul natural și cel construit în scopul dezvoltării armonioase și compatibile.

Intocmit,
arh. Raus Adriana.

S.C. TEKTURA S.R.L.
TG.MURES

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE

**SPATIU COMERCIAL
STR. VOINICENILOR NR. 76 TG.-MURES
PR. 3/2013**