

**P.U.D. – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL SI DEPOZIT**

Beneficiar : MOLDOVAN FELICIA
Str.Dezrobirii 13B, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.
Data: 07. 2012



Str. Revolutie nr.22 , Tg Mures
Tel/ fax . 0265-217822
e-mail: arhitectonpro@yahoo.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI DEPOZIT

**Târgu Mureş
Str.Dezrobirii nr. 13B**

BENEFICIAR: MOLDOVAN FELICIA

AMPLASAMENT: STR. DEZROBIRII NR. 13B, MUN. TARGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII : 07.2012

**P.U.D. – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL SI DEPOZIT**

Beneficiar : MOLDOVAN FELICIA
Str.Dezrobirii 13B, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.
Data: 07. 2012

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ARH. GALFI ILDIKO _____

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

A - MEMORIU GENERAL

1 – Introducere

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL LUCRARI

2 – Incadrare in localitate

- 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE
- 2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT

3 – Situatia existenta

- 3.1 REGIM JURIDIC
- 3.2 ANALIZA GEOTEHNICA
- 3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT
- 3.4 CAI DE COMUNICATII
- 3.5 ECHIPARE EDILITARA

4– Propuneri

- 4.1 ELEMENTE DE TEMA
- 4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI
- 4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI
- 4.4 REGIM JURIDIC
- 4.5 REGIM DE ALINIERE
- 4.6 REGIM DE INALTIME
- 4.7 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI
- 4.8 PLANTATII
- 4.9 ECHIPARE EDILITARA
- 4.10 BILANT TERITORIAL

5 - Concluzii

**P.U.D. – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL SI DEPOZIT**

Beneficiar : MOLDOVAN FELICIA
Str.Dezrobirii 13B, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.
Data: 07. 2012

II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.	A-01
2. PLAN – ORTOFOTO	A-02
3. PLAN ANALIZA GEOTEHNICA	A-03
4. PLAN DE SITUATIE EXISTENT- LOT	A-04
5. PLAN DE SITUATIE EXISTENT – PRIORITATI	A-05
6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE – LOT	A-06
7. PLAN DE REGLAMANTARI URBANISTICE – ZONIFICARE	A-07
8. PLAN DE REGLEMENTARI EDILITARE	A-08
9. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A-09
10. DESFASURATA STRADA	A-10

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.D. – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL SI DEPOZIT**

Beneficiar : MOLDOVAN FELICIA
Str.Dezrobirii 13B, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.
Data: 07. 2012

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI DEPOZIT
Str. Dezrobirii nr. 13B, Targu Mures

**P.U.D. – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL SI DEPOZIT**

Beneficiar : MOLDOVAN FELICIA
Str.Dezrobirii 13B, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.
Data: 07. 2012

A.MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE :

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului, conform Certificatului de Urbanism eliberat de Primaria mun. Tg. Mures, pentru crearea cadrului legal privind - Studiu de amplasament pentru construirea unui spatiu comercial si depozit. -

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: P.U.D.- Studiu de amplasament pentru construire spatiu comercial si depozit
Adresa: Str. Dezrobirii nr.13B, mun.Targu Mures
Beneficiar: MOLDOVAN FELICIA
Faza de proiectare: P.U.D.
Proiectant S.C. ARHITECTON S.R.L.
Arh. KOVACS ANGELA
Data elaborării: 01. 2012

1.2. OBIECTUL LUCRARIII :

Beneficiarul doreste construire unui spatiu comercial si depozit la adresa sus mentionata. Datorita conformatiei terenului, cladirea va fi construita pe limita laterala dreapta si la aproximativ 1,0m fata de cea posterioara.

Deoarece solicitarea nu respecta regulamentul de urbanism aprobat in zona, administratia locala a solicitat intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism P.U.D., pentru derogarea de la prevederile privind construirea fata de limitele de proprietate.

Comparativ acestea sunt :

- Distanta fata de limitele laterale :
 - minim admis 3,0m
 - propus 0,0m
- Distanta fata de limita posterioara :
 - minim admis 6,0m
 - propus 0,5m

2.INCADRARE IN ZONA

Amplasamentul se afla in intravilanul Tg.Mures, zona vestica, cartierul Mureseni, limitrof arterelor de circulatie grea catre zona industriala.

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE :

Zona a fost studiata in P.U.G.Targu Mures, aprobat prin H.C.L. 257/2002.

Aici este evidentiat caracterul dominant de productie si depozitare bunuri, cu insertii de locuinte.

**P.U.D. – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL SI DEPOZIT**

Beneficiar : MOLDOVAN FELICIA
Str.Dezrobirii 13B, mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 07. 2012

Denumirea zonei functionale este **AI2b – zona activitatilor productive si de servicii, subzona implantarilor I.M.M. productive si servicii.**

Regulamentul aferent zonei este urmatorul :

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconformare zonă)

- AI 2b** - Activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii,
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
 - cercetare industrială;
 - anumite activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- AI** - Conform P.U.Z.
Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin **50%** a poluării actuale în termen de **5 ani**;extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- AI** - Conform P.U.Z.
- în toate unitățile teritoriale de referința ale zonei **AI** se interzice: amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- AI 2** - - se interzice amplasarea locuințelor.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art.2.
- AI** - În toate unitățile teritoriale de referința ale zonei **A** sunt permise în mod excepțional următoarele:
- spital;
 - cabinete medicale;
 - spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. -CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- AI 2** - Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.
Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **40,0metri** în toate UTR din zona **AI** și o suprafața minimă de **3000mp.**

**P.U.D. – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL SI DEPOZIT**

Beneficiar : MOLDOVAN FELICIA
Str.Dezrobirii 13B, mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 07. 2012

Parcellele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesara relocarea unităților productive respective în termen de 2ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AI 2 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de :

- **10,0metri** pe străzile de categoria a II-a;
- **6,0metri** pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

AI 2 - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referința decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referința, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90metri** de la nivelul solului;
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **6,0metri**.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

AI 2- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0metri**.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AI 2- Conform P.U.Z.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere , legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim **4,0metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

AI 2 - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- accesele în parcele; din străzile de categoria I și II vor fi la minimum **40m** distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dint-o dublură a căilor principale de circulație.

**P.U.D. – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL SI DEPOZIT**

Beneficiar : MOLDOVAN FELICIA
Str.Dezrobirii 13B, mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 07. 2012

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AI - Conform P.U.Z.

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
- aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250m.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

AI - Conform P.U.Z.

AI 2 - Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0metri**.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- AI 2-** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

AI - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

- AI 2-** Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200mp**.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

AI 2 - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20metri** din care un soclu de **0,30m**. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 metri distanță cu un al

**P.U.D. – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL SI DEPOZIT**

Beneficiar : MOLDOVAN FELICIA
Str.Dezrobirii 13B, mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 07. 2012

doilea gard transparent de **2,20m** înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

AI - Conform P.U.Z., dar nu peste 50%.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AI 2 - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească **10mc/mp** teren.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT

Pe amplasament exista Studiul efectuat in zona nu a pus in evidenta problemele privind stabilitatea sau rezistenta terenului.

Au fost solicitate si obtinute traseele de utilitati de la fiecare detinator. Acestea nu afecteaza amplasamentul.

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul analizat este front la str. Dezrobirii, una din cele mai circulante artere din oras, pe aceasta facindu-se devierea traficului greu pe directia Cluj – Reghin.

Terenul este plat, cu o mica diferenta de nivel fata de strada, datorata ridicarii cotei acestuia la succesivele reparatii.

3.1 REGIM JURIDIC :

Imobilul este evidentiat in C.F. nr. 286/IIITargu Mures, nr.top. 515/1/1/b/4, teren intravilan cu o suprafata de 556,00mp, edificat cu o casa de locuit cu 3 camere, bucatarie, baie, camera, hol, proprietar Moldovan Felicia.

3.2 ANALIZA GEOTEHNICA :

DATE GENERALE :

1. Morfologia regiunii :

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul, este situat in partea centrala a Depresiunii Transilvaniei, localizat pe subunitatea geomorfologica a Dealurilor Muresului, sector central nord-estic pe foaia Tg.Mures, mal stang al raului Mures, curs mediu. Macromorfologia regiunii arata albia dezvoltata a raului, cu terase bine conservate, treceri treptate in zina colinara. In unele locuri aceste structuri lipsesc, trec brusc in pante prelungi sau abrupte, datorita alunecarilor de teren. Suprafata sedimentara are o structura in domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structura monoclinala, caracterizat de inaltimi mari in est (peste 650m) si mici in vest (350-400m). Relieful este format in general din inefluvii majore, separate in culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanti intens degradati prin alunecari, pluvio-denumare si torentialitate, cu suprafete si nivele de eroziune, terase , forme structurale, glimee.

Amplasamentul are urmatoarele coordonate geografice : 46°31'17,75" latitudine nordica si 24°31'24,65" longitudine estica. Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat intr-o zona cu

**P.U.D. – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL SI DEPOZIT**

Beneficiar : MOLDOVAN FELICIA
Str.Dezrobirii 13B, mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 07. 2012

suprafata plana, pe malul stang al raului Mures, zona de terasa inferioara (terasa nr.II de 5 – 10m al raului Mures – altitudine de circa 305,00m, fata de nivelul marii), unde relieful este lin/plan, fara fragmentari, ondulatii sau denivelari majore ale suprafetei, apartinand grupei conditiilor geomorfologice simple.

2. Geologia regiunii:

Sedimentele neogene, care intra in compozitia Bazinului Transilvaniei, se caracterizeaza printr-o unifomitate si monotonie petrografica.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocari insemnate, care le-au inestetit in anticlinale si sinclinale, cele dintii fiind usor boltite si latite in timp ce sinclinalele sunt inguste. Cutarile neogene au dat nastere domurilor gazifere.

Zona studiata se incadreaza Dealurilor Muresului, care se caracterizeaza printr-un relief colinar-deluros, vai insotite de terase si lunci. Actuala infatisare a reliefului, de podis puternic, fragmentat, de vai – culoare cu interfluvii, alunecari de teren si o puternica eroziune torentiala, este consecinta evolutiei relativ recente in argile si marne, cu unele intercalatii de gresii helvetiene. Orizonturile superioare de gresii pun in evidenta forme structurale si pastreaza mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, incetinind in acelasi timp si procesele de modelare a versantilor.

Formatiuni mai tinere apartin perioadei cuaternalului, alcatuite din roci aluviale – deluviale, care alcatuiesc stratificatia zinelor de terasa si de lunca majora (nisipuri, pietrisuri cu bolovanis), respectiv baza versantilor (roci deluviale de natura prafoasa, maloasa). Dezvoltarea lor pe verticala variaza de la o zona la alta. Stratificatia de mai sus, este partial interceptata prin lucrarile de foraj recent executate, pe care vor reda detaliat in cadrul capitoului III, care urmeaza in continuare.

3. Consideratii hidrogeologice:

In conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic in regiune il constituie raul Mures, ce strabate regiunea dinspre nord-est spre sud-vest, formind zona de lunca si terase bine dezvoltate pe cursul ei. In acest context se pot urmari in zona acumulari importante a apelor feratice si unele mici acumulari lenticulare in zonele de versant.

CONDITII TEHNICE – GEOLOGICE SI HIDROGEOLOGICE

1.Conditii tehnice-geologice :

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare in zona de amplasament, a fost executat 1 foraj geotehnic in sistem uscat semimecanic, prin care pina la adincimea de forare s-a identificat urmatoarea stratificatie locala :

F.1

0,00 – 0,30m sol vegetal

0,30 - 1,20m argila prafoasa galben cafenie, stare plastic virtoasa

1,30 – 2,10m praf nisipos argilos galben, cu pietris mic, stare plastic mediu consistent

2,10 – 2,60m pietris cu nisip, in matrice prafoasa, stare indesata

2,60 – 4,00m pietris cu nisip, rar bolovanis, stare indesata

1.Conditii hidrogeologice :

In conformitate cu morfologia si conditiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizeaza cu acumulari bogate in ape subterane. In perioada de executie a forajului, nivelul apei subterane nu a fost interceptat pina la adincimea de cercetare. Dupa datele unor foraje executate anterior in apropierea amplasamentului cercetat, ne-am informat ca apa subterana in regiune se afla la intervalul de adincime de -3,00 ÷ -10,00m, fata de cota terenului, caracterizat prin nivel moderat ascensional, aflat sub presiune moderata, care in timpul precipitatiilor abundente poate avea crestere exceptionale de ordinul 1,50÷2,00m, fata de cotele mai sus mentionate, deci este necesar prevederea de epuizmente si drenaje in timpul sapaturilor efectuate la fundatii, daca acestea coboara sub aceste nivele. In continuare se recomanda efectuarea de rigole si santuri (drenuri de suprafata), pentru evacuarea apelor de provenienta meteorica, din apropierea fundatiilor, ce se pot infiltra prin crapaturi, respectiv se recomanda aplicarea de hidroizolatii la fundatii, pereti si pardoseala.

Adincimea de fundare va fi obligatorie sub adincimea de inghet din zona si se recomanda la minim (-1,00m) pe formatiunea ce se gaseste la acel nivel, cu urmarirea aparitiei acesteia in toata sapatura pentru fundatii. Se va evita fundarea pe formatiuni diferite datorita tasarilor diferite,

**P.U.D. – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL SI DEPOZIT**

Beneficiar : MOLDOVAN FELICIA
Str.Dezrobirii 13B, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.
Data: 07. 2012

recomandindu-se fundarea pe un strat ce se iveste pe toata lungimea si latimea constructiei. Se recomanda fundarea sub cota formatiunii de umplutura.

Se recomanda realizarea de fundatii armate din beton, continui.

Apele de provenienta meteorica, se recomanda a fi indepartate din fundatii, iar linga fundatii, iar linga fundatii se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodarii apelor.

Ultimii 10cm ai sapaturii se vor realiza in ziua turnarii betonului de egalizare de sub fundatii, pentru ca terenul sa fie alterat de precipitatii, insolatiisau inghet.

Umpluturile de linga fundatii vor fi realizate in strat-uri de 10-15cm la umiditatea optima de compactare.

Compactarea fiecarui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. In umpluturi este interzis incorporarea de materiale vegetale sau organice.

Taluzele sapaturilor vor avea inclinarea minima de 1/1 conform normativ C169-88, privind executarea lucrarilor de terasamente, sau vor fi sprijinite.

Daca se coboara cu nivelul fundatiilor sub cota de aparitie al apei subterane (in cazul in care acesta isi face aparitia), luind in considerare perioadele cu precipitatii abundente, care pot avea loc cresteri ale nivelului apei subterane semnificative fata de cotele actuale, se recomanda aplicarea hidroizolatiilor la fundatii, si protejarea peretilor in timpul sapaturii fundatiilor, pentru a prevenii surparea lor, daca acestea coboara sub nivelul aparitiei apei subterane, respectiv se recomanda epuizmente si drenaje de adincime cu debite corespunzatoare, pentru a nu se antrena particula fina.

3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Pe terenul este construita o locuinta aflata intr-o stare proasta, nelocuita de citiva ani.

Aceasta va fi demolata.

Strada Dezrobirii face parte din reseaua majora de trafic a mun. Tg.Mures, fiind traseul de trafic greu care ocoleste zona centrala a municipiului. Din aceasta cauza, functiunile predominante ale zonei sunt industriale, de depozitare si activitati productive conexe construirii. Functiunea de locuit este afectata de traficul intens.

Pe frontul stradal adiacent , beneficiarului acestei lucrari, functiunile sunt alimentatie publica, depozitare, locuinte. Se constata ca loturile alaturate au dimensiuni mici, mult sub supratata minima ceruta in P.U.G. -3.000mp. Acest fapt se datoreaza expropriarii din anii 1970 a fundurilor de lot pentru crearea incintei fostei Cooperative „Constructorul”.

Regimul de inaltime al frontului este P, P+1, cu constructii clasice sau pe structura metalica, cu finisaj panouri tabla. In incinta fostei cooperative Constructorul, volumele construite sunt mari.

Strada, ca si amplasamentul studiat au toate retelele necesare functionarii.

Frontul la strada este eterogen, fara a impune un caracter definit.

3.4 CAI DE COMUNICATII

Accesul la teren se face din str. Dezrobirii, strada asfaltata, cu 2 benzi de circulatie, care face parte din reseaua majora de drumuri a municipiului.

Circulatia este intensa, pe aceasta strada facindu-se ocolirea zonei centrale de catre traficul greu.

3.5 ECHIPARE EDILITARA

3.5.1. Alimentare cu apa

Pe str. Dezrobirii exista conducta de apa potabila, la care este bransat si imobilul studiat.

3.5.2. Canalizare

Strada are sistem de canalizare separata, cu canal menajer si pluvial.

3.5.3. Energie electrica

Pe trotuarul adiacent terenului se afla o linie aeriana LEA de 0,4 Kv, amplasata pe stilpi, de la care se face bransamentul la locuinta existenta.

De asemenea, sub trotuar este o linie subterana LES de 20Kv.

3.5.4. Alimentare cu gaz metan

**P.U.D. – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL SI DEPOZIT**

Beneficiar : MOLDOVAN FELICIA
Str.Dezrobirii 13B, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.
Data: 07. 2012

Zona este aprovizionata de o conducta subterana de joasa presiune, de la care se racordeaza si locuinta existenta.

3.5.5. Telecomunicatii

Romtelecom declara ca nu are retele de amplasament.

4 - PROPUNERI

4.1 ELEMENTE DE TEMA

Beneficiarul doreste rentabilizarea terenului prin construirea unei cladiri cu functiune comerciala, in limitele Regulamentului de Urbanism aprobat.

4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI

Prezentul P.U.D. solutioneaza mobilarea terenului cu o cladire cu functiune comerciala si depozitare, monovolum, asezata pe limita laterala dreapta si la aproximativ 0,5m de limita posterioara.

Cladirea va avea 1 nivel, structura metalica, cu pereti exteriori panouri termoizolante, cu finisaj tencuiala decorativa sau placaj metalic.

Functiunea se incadreaza in Regulamentul de Urbanism aprobat in zona, lin regimul general de folosire a zonei si este preferabila celei de locuinta, datorita traficului intens in zona.

Toate activitatile legate de functiune se vor desfasura in interiorul lotului (parcare, clienti, personal aprovizionare cu materiale).

4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Terenul este situat in zona industriala a orasului, cu front la str. Dezrobirii, pe care pe care este deviat traficul greu de ocolire a zonei centrale.

Accesul auto la investitie se va face direct din strada, prin amenajarea unui acces auto.

Parcarea autovehiculelor se va face in incinta, atit pentru personal cit si pentru clienti. Pe teren se vor amenaja 6 locuri de parcare. Numarul se incadreaza in prevederile H.G.R.525/1996 privind regulamentul general de urbanism, care prevede la anexa 5 – parcaje pentru constructii comerciale, 1 parcaj la 200mp suprafata desfasurata. Cladirea propusa va avea maximum 270mp.

Accesul auto va fi asfaltat, la fel platforma de pe frontul stradal. Parcarile vor fi amenajate cu dale inierbate.

4.4 REGIMUL JURIDIC, CIRCULATIA TERENURILOR

Situatia existenta a terenurilor este clara, nu sunt necesare exproprii sau trasferuri de teren.

4.5 REGIM DE ALINIERE

Conform avizului Comisiei Tehnice de Urbanism, a fost studiat frontul str. Dezrobirii de la calea ferata pina la intersectia cu str. Depozitelor.

S-a constatat ca aliniamentul stradal este neuniform, nu ofera un front stradal sustinut, coerent in volum sau functiune. Distanta fata de strada este de la 0,00m pana la 10,00m.

Constructia propusa se incadreaza in prevederile P.U.G.-Tg.Mures pentru zona, anume 6,0 – 8,0m pentru strazile de categoria a III-a.

Aliniamentul propus este de 7,5m. Fata de limita de proprietate se propune , dreapta 0,0m, stanga 6,0m, posterioara 0,5m.

4.6 REGIMUL DE INALTIME

Se propune o cladire parter, cu inaltimea maxima la coama de 8,0m, care se incadreaza in frontul existent.

4.7 MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

Se vor respecta indicatorii urbanistici aprobati, si anume :

P.O.T. max = 50%

P.U.D. – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI DEPOZIT Beneficiar : MOLDOVAN FELICIA Str.Dezrobirii 13B, mun.Mureş, jud. Mureş	Faza : P.U.D. Data: 07. 2012
---	---------------------------------

C.U.T. max = 10,00mc/mp teren

4.8 PLANTATII

Zona nu exceleaza in spatii verzi.

Se va amenaja zona front la strada cu arbusti decorativi si se propune parcare a autovehiculelor pe dale inierbate.

4.9 ECHIPARE EDILITARA

Imobilul are toate utilitatile necesare functionarii, ale caror bransamente vor fi pastrate. Va fi modificata instalatia interioara pentru fiecare utilitate , in functie de propunerea arhitecturala.

4.10 BILANT TERITORIAL

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte	0,0115	21,00	0,000	0,00
2	Zona institutii publice, servicii	0,0000	0,00	0,0270	48,56
3.	Zona verde	0,0396	71,00	0,0083	14,93
4.	Zona cai de comunicatie rutiera	0,0045	8,00	0,0203	36,51
	TOTAL	0,0556	100 %	0,0556	100 %

5.- CONCLUZII

Funcțiunea propusa si modul de amplasare al cladirii se incadreaza in caracterul general al zonei si in regulamentele de urbanism aprobate, imbunatatind imaginea existenta.

Intocmit:
 Arh. KOVACS ANGELA