

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: PUD - STABILIRE REGLEMENTARI
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CLADIRI COMERT SI SERVICII, str.
TISEI,nr.49,TARGU-MURES

Beneficiar: BUCUR TEODOR si BUCUR TEREZIA
Proiectant urbanism: S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

In urma stabilirii temei-program documentatia de fata a fost intocmita la cererea beneficiarilor Bucur Teodor si Bucur Terezia in vederea derularii studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele deja edificata in suprafata de 390 mp si construirea unei cladiri cu functiunea de comert, servicii. Terenurile se afla in intravilanul Municipiului Targu-Mures si apartin beneficiarilor BUCUR TEODOR si BUCUR TEREZIA , deci în proprietate privata.

Conform PUG in vigoare parcela se incadreaza în UTR-CM2z, zona B subzona MIXTA, avand cladiri cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime P+5 folosinta actuala CURTI CONSTRUCTII.

Parcela studiata este delimitata de terenuri proprietate privata pe doua laturi,adica pe cea de est si de nord iar la vest exista strada Tisei si un drum de acces la incinta vecina situata in partea de sud-vest.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolva mobilarea parcelei cu functiunea de locuire, garaje si functiuni complementare compatibile. Cladirea propusa va avea un regim de inaltime P si formeaza un corp comun cu cladirea existenta pe latura de nord a parcelei si care in prezent functioneaza ca spatiu comercial, obtinut din reconversia unei foste locuinte.

Accesul auto in incinta se face direct din strada Tisei. Constructia propusa

ocupa o suprafata de cca 150 mp si are un regim de inaltime parter.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuarele existente pe strada Tisei si pe proprietate privata si se continua pe suprafata semipietonala din curtea amenajata.

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii parcelei existente cu constructia de mai sus ca o extindere a cladirii existente, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism privind amplasarea constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii si ale altor documentatii aprobate anterior (PUG Targu-Mures ,PUZ Unirii). Volumetria cladirii rezultate va fi unitara si se va incadra in imaginea unei cladiri cu perspective favorabile din principalele directii de acces in zona.

Se va reconsidera de asemenea si imprejmuirea parcelei, precum si racordarea si bransarea constructiei nou rezultate la principalele utilitati tehnico-edilitare existente in zona.

1.3. Surse de documentare

In elaborarea PUD-lui s-au analizat date si informatii culese din urmatoarele surse:

Bazele topografice ale municipiului Targu-Mures, actualizarea lor cu date si elemente culese pe teren sc. 1: 500; Planul Urbanistic General al municipiului Targu-Mures aflat in vigoare la data intocmirii documentatiei si Plan Urbanistic Zonal zona rezidentiala Unirii.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Targu-Mures, in zona cartierului Unirii, aproape de podul rutier peste raul Mures, in partea de nord vest raportat la nucleul central al orasului, zona in care predomina functiunea mixta. In timp zona a suferit transformari legate de intensificarea procesului de urbanizare precum si reconversii pariale ale functiunilor de productie.

Certificatul de urbanism cu rolul sau de act de informare a fost emis pentru suprafata de 390 mp, evidentiata in extras CF -numar cadastral 121585 TARGU-MURES.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul luat in studiu se afla in partea sudica a zonei Unirii in intravilanul Municipiului Targu-Mures, in proximitatea podului rutier principal peste raul Mures; parcela se afla in apropierea intersectiei strazii Tisei cu strada Podeni delimitata spre sud de un alt drum de exploatare care duce la incinta Romcab(drum de acces se importanta redusa).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este aproape plat si elementul natural cu cea mai mare importanta este raul Mures.

2.4. Circulatia

Circulatia carosabila in zona este de intensitate mare, mai ales pe traseul – Calarasilor- „podul Mures”-strada Tisei, fiind singura legatura a centrului de oras cu cartierul rezidential Unirii. Pozitia parcelei in proximitatea unei intersectii complexe ce urmeaza sa fie reconsiderata din punct de vedere urbanistic, prin deschiderea legaturii cu bulevardul Burebista pe directia nord, a prelungirii strazii Calarasilor, necesita avizul si solutionarea ei de catre Domeniul Public.

2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este in proportie de 100 % proprietate privata, a beneficiarilor BUCUR TEODOR si BUCUR TEREZIA, delimitat de alte terenuri particulare si terenuri apartinand domeniului public.

Suprafata terenului luat in studiu este de 390 mp situat in intravilanul localitatii Targu-Mures.

2.6. Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de o buna echipare tehnico-edilitara. Exista adiacent parcelei studiate toate retelele edilitare si se pot revizui conform noilor capacitati, fara probleme racordarile pentru cladirea propusa. Alimentarea cu energie electrica se va rezolva prin adaptarea noilor capacitati pentru bransamentul la retea existenta in zona. Alimentarea cu apa, canalizarea si alimentarea cu gaze naturale se rezolva de asemenea prin bransamente la retelele existente in zona a noii capacitati.

2.7. Probleme de mediu

Studiile geotehnice intocmite in zona amplaseaza portiunea studiata in zona construibila cu masuri de canalizare la suprafata apei meteorice. Amplasamentul situat in intravilanul Mun.Targu-Mures, se prezinta plat, uniform, si face parte din punct de vedere geomorfologic din podul terasei de lunca de pe malul drept al Muresului. La data executarii forajului stratul freatic a fost determinat in fantana sapata, vecina amplasamentului avand cota apei la -2,5m fata de nivelul terenului(Presiunea conventionala 240 kPa).Ca tip de fundare se recomanda fundatii izolate sub stalpi sau platforma de beton existent ca radier general. Nivelul apei freatice fiind ridicat nu se recomanda

executarea spatiului de subsol.

Conditii de fundare

In urma forajului s-a constatat ca primul strat bun de fundare este cel situat la baza solului , format din argila prafoasa cenusie ,in stare plastic vartoasa(stratul 2). Pe acest strat se poate funda, incepand de la cota maxima de inghet(-1,0m) aplicand la calculul terenului $P_{conv}= 240kPa$ valoare de baza. Caracteristicile seismice ale zonei: acceleratia de varf pe directie orizontala- $a_g=0,15$,perioada de colt - $T_c=0,7sec$.

Pentru protectia solului, subsolului si a apelor se mentine racordarea cladirii in ansamblul ei la sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si cu gaz centralizat existent in zona. Deseurile menajere rezultate din functionarea cladirii vor fi colectate selectiv de serviciile de salubritate urbana.

2.8. Optiuni ale populatiei

Funciunea propusa odata cu construirea corpului cu comert si servicii, se incadreaza in profilul functional al zonei. Realizarea constructiei, nu este de natura sa creeze disfunctionalitati in raport cu vecinatatile. Pentru propunerea de amplasare ce are in vedere favorizarea perspectivelor din directiile de acces in zona se va obtine acordul vecinilor direct interesati.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiata face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul municipiului Targu-Mures; prin Plan Urbanistic Zonal-zona rezidentiala Unirii ea se incadreaza in UTR-CM2z, zona B subzona mixta, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime P+5.

3.2. Prevederi ale PUG

In cadrul Planului Urbanistic General aflat in vigoare la data intocmirii documentatiei UTR-CM2z unde se reglementeaza cu caracter de recomandare dimensiunile minime ale parcelei, si retragerile fata de aliniament si limitele parcelei, distantele pentru doua cladiri pe aceeasi parcela, regimul de inaltime, POT si coeficientul de utilizare a terenului, CUT.

Fata de aceste prevederi planul urbanistic de detaliu solicita derogarea de distanta fata de limita posterioara unde cladirea rezultata in urma reconversiei cu

accesul de pe latura de sud, are amplasamentul pe aceasta limita extinderea realizandu-se in prelungirea corpului existent.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea extinderii propuse cu formele de relief este buna in sensul adaptarii la teren a acestora; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici (POT, CUTrealizati) contribuie la inscrierea tipului de abordare urbanistica in principiile dezvoltarii durabile fara solicitarea excesiva a resurselor existente. Conditile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezinta factori de risc.

3.4. Modernizarea circulatiei

Prevederile Planului Urbanistic Zonal Cartier Unirii definesc gabaritul strazii Tisei in raport cu zona construabila a parcelei studiate, de asemenea sunt respectate gabaritele accesului existent.

3.5. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Indicatorii urbanistici stabiliti prin PUG specifici zonei studiate, sunt procentul de ocupare maxim POTmaxim de 65% iar coeficientul de utilizare a terenului poate atinge valoarea de 2. Proiectul propus se incadreaza in acesti indicatori, integrandu-se zonei si peisajului construit existent.

Bilant teritorial

Teritoriul aferent Parcela CF 121 585	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Functiuni mixte (prestari servicii,comert)	60	15	234.0	60
Spatii verzi amenajate	0	0	58,5	15
Circulatie carosabila si parcaje	0	0	58,5	15
Cai de circulatie pietonală in incinta	0	0	39	10
Alte zone, teren neconstruit	330	85	0	0
TOTAL GENERAL	390	100	390	100

Regimul de aliniere

Constructia propusa se va lipi de cladirea existenta descriind un corp de forma „L” si se va intoarce positionandu-si latura de capat pe aliniamentul

drumului din partea de sud a parcelei(nu strada Tisei);

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul va fi in aliniamentul strazii Tisei si al strazii de pe latura de sud a amplasamentului iar extinderea propusa impreuna cu cladirea existenta mentinuta va fi racordata potrivit noii capacitati la toate retelele edilitare, alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu gaz, alimentare cu electricitate, direct, in functie de conditiile impuse de gestionarii de retele.

3.7. Protectia mediului

Zona face parte dintr-o unitate teritoriala de referinta cu functiuni variate intr-o zona a orasului cu multe dotari si functiuni de diverse tipuri.

Un factor de imbunatatire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei si asigurarea unui procent semnificativ pentru spatii verzi amenajate peisager.

S-au prevazut prin PUD zone plantate la limita vecinitatilor, in zona cailor de acces, cat si in jurul parcajelor in scopul realizarii unei coabitari prietenoase intre circulatia carosabila si cea pietonala in incinta.

Distantele fata de caile de acces asigura premiza protectiei calitatii aerului iar racordarea noii constructii la reseaua de echipamente a zonei conserva calitatea apelor freatice, a solului si subsolului.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in containere si preluate de agentul de salubritate din zona.

3.8 Obiective de utilitate publica

Nu e cazul.

4. CONCLUZII SI MASURI ÎN CONTINUARE

Implantarea si organizarea diferitelor functiuni adaugate spatiului urbanistic al localitatilor urbane necesita corelare cu studiile anterioare si o monitorizare atenta a implantarii acestora in relatie cu functiunile existente cu mediul natural si cel construit in scopul dezvoltarii armonioase si compatibile.

Sef proiect,
Arh. Raus Adriana.

Intocmit,
Arh. Pop-Lupu M.