

S.C. „TEKTURA” S.R.L.
TG.-MURES

Proiect nr.11/2015
PUZ “ Reconversie UTR
pentru construire clinica
stomatologica”,

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : **Denumirea lucrării:** Elaborare PUZ “Reconversie UTR pentru construire clinica stomatologica”, mun.Tg.-Mures, str. Gheorghe Marinescu nr. 16.

Faza de proiectare : P.U.Z.
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 : trim. I. 2016

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 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 DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 **Concluzii ale studiilor de fundamentare**
- 3.2. **Prevederi ale 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. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

- PLAN DE INCADRARE ÎN PUG TG.-MURES

ITL - PLAN DE INCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII

A1- SITUAȚIA EXISTENTĂ

A2- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A3- REGLEMENTĂRI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A5- POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentație

Denumirea lucrării: Elaborare PUZ “Reconversie UTR pentru construire clinica stomatologica”, mun.Tg.-Mures, str. Gheorghe Marinescu nr. 16.

Beneficiar: PONGRACZ ISTVAN MATYAS

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

Data elaborarii :Trim.I. 2016

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect propune intocmirea unui plan urbanistic zonal pentru construire clinica stomatologica cu regim de inaltime de S+P+M in municipiul Tg.- Mures, strada Gheorghe Marinescu nr. 16.

Amplasamentul pe care se propune construirea clinicii este situat in intravilanul municipiului Tg.-Mures, pe un teren in suprafata de 966,0 mp, teren edificat cu o casa de locuit cu subsol si parter, conform extras CF nr 133952/Tg.-Mures.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt spre nord, sud, de proprietati particulare apartinand persoanelor fizice sau juridice, in partea de est de str. Dr. Cornel Ciugudean, in partea de vest de strada Gheorghe Marinescu.

Amplasamentul studiat este accesibil din str. Gheorghe Marinescu.

Conform PUG aflat in viitoare la data intocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Tg.-Mures, in zona UTR LL-LLV- subzona locuintelor individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari prestabilite, situate pe versanti slab construiti, in conditii speciale de construibilitate. Indicatorii urbanistici aprobati – POT max. 25%, CUT max. 0,5.

Prin PUZ se propune conformare parcela cu stabilirea zonei CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe, (mixarea diferitelor funcțiuni de interes general in lungul principalelor artere de circulatie-str. Gheorghe Marinescu), cu subzona CM1- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3, in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice necesare construirii unei clinici de stomatologie ca a doua constructie pe teren si amplasarea ei pe aliniament la strada Gheorghe Marinescu in acord cu amplasarea constructiilor de la nr. 14 si nr.18.

Stationarea autovehiculelor se va rezolva în interiorul parcelei, numărul de locuri de parcare va fi conform RGU(cca. 3 parcaje).

Prin P.U.Z. se propun următoarele:

- Reconversie UTR „LLV” în UTR „CM”
- Construire clinica stomatologica cu S+P+M dispusa la front si în regim izolat
- Asigurare acces auto si pietonal

Teritoriul ce urmeaza a fi reglementat se refera la terenul propus pentru edificare si amenajare si se studiaza frontul la strada Gheorghe Marinescu delimitat de strazile Ciugudeanu-Cantemir-Rasaritului.

1.3. Surse de documentare

[În elaborarea PUZ-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

Proiecte si studii elaborate anterior ca: PUG Tg.-Mures în vigoare, bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mures, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:5000; 1:500.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș pe strada Gheorghe Marinescu, zonă închegată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este construit cu o casa de locuit cu S+P niveluri. Imaginea globală o reprezintă aceea de teren mediu construit (locuinte individuale, colective, cladiri pentru sanatate).

2.2. Incadrare în localitate

Zona studiata se află în intravilanul localității Tg.Mures – județul Mureș.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str. Gheorghe Marinescu, circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deserveșc zona rezidențială cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii ale cartierului.

Terenul studiat este delimitat spre nord de strada Gheorghe Marinescu, spre sud de strada Dr. Cornel Ciugudeanu iar pe celelalta laturi de parcele proprietati private.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de construire beneficiarul a întocmit un studiu geotehnic pe locul de amplasare a clădirii.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului pentru amplasarea clădirilor, arată o structură a straturilor configurată astfel:

F1

0,00 – 0,40 m – sol vegetal

0,40 – 1,40 m – argila prafoasa, usor nisipoasa, cafenie, plasticitate foarte mare, stare plastic consistent, porozitate usor ridicata, umeda

1,40 – 2,30 m – argila coloidala, slab prafoasa, neagra, plasticitate ridicata, stare plastic consistent

2,30 – 3,50 m – argila coloidala prafoasa galbena maronie, plasticitate foarte mare, stare plastic consistent

3,50 – 5,00 m – pietris cu nisip cenusiu, in matrice prafoasa/argiloasa, stare indesata

In perioada de executie a forajului, nivelul apei subterane nu a fost interceptat pana la adancimea de cercetare.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona cu categoria terenurilor medii/dificile de fundare.

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii).

2.4. **Circulația**

Circulația carosabilă în zona este de intensitate mare, strada Gheorghe Marinescu este o arteră importantă a municipiului Tg.-Mures, modernizată și care face legătura cu obiective importante din care se asigură accesul pe parcela studiată.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces auto prin modificarea poziției celui existent, care să deservească parcela propusă a fi mobilată precum și un acces pietonal în spațiul parcelei și unul direct în clădirea propusă.

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 cai de acces – cu statutul de drum public.

Suprafața terenului luat în studiu este de 966,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

2.6. **Echiparea edilitară**

Construcția propusă va beneficia de racorduri și bransamente individuale de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în zona, realizate conform prescripțiilor tehnice a proprietarilor și gestionarilor de rețele.

2.7. **Probleme de mediu**

Zona este amenajată cu cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje,

spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport, etc.

Prin propunerea de reconversie, amenajarile existente nu vor fi afectate.

Conform studiului geotehnic amplasamentul se află pe un teren stabil cu risc geologic redus, apa freatica nu este agresiva fata de betoane și se află la un nivel suficient de coborât pentru a nu afecta clădirea.

Clădirea ce reprezintă clinica stomatologica este amplasata pe limita de proprietate la strada Gheorghe Marinescu in aliniament cu cladirile din vecinatate. Prin propunerea de amplasare a constructiei, se respecta distantele stabilite prin PUG Tg.-Mures, fata de vecinatati. Pentru protecția solului, subsolului și a apelor clădirea propusa se va racorda la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat existent în zona, prin extinderea rețelelor. In același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei coincid cu tema de proiectare tratată prin prezentul plan urbanistic. Acestea vor fi evidențiate cu ocazia procedurii de dezbateri publice derulată împreună cu Primăria municipiului Tg.-Mures.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform PUG aflat în viitoare la data întocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Tg.-Mures.

Prin PUG s-a prevăzut zona UTR LL-LLV- subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construiabilitate.

Prin studiul întocmit s-a realizat o analiză a zonei delimitată de străzile Gheorghe Marinescu, Rasaritului, Dimitrie Cantemir și Dr. Cornel Ciugudeanu. Astfel se observă că zona a evoluat spre combinarea treptată a funcțiunii de locuire cu alte tipuri de funcțiuni în special a celor legate de sănătate. Prin lucrarea prezentă se propune reconversia zonei în UTR CM- Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe, (mixarea diferitelor funcțiuni de interes general în lungul principalelor artere de circulație-str. Gheorghe Marinescu).

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG aflat în viitoare la data întocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Tg.-Mures, în zona UTR LL-LLV- subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor

lotizari prestabilite, situate pe versanti slab construiti, in conditii speciale de construibilitate. Indicatorii urbanistici aprobati – POT max. 25%, CUT max. 0,5.

Avand in vedere evolutia urbanistica a zonei, analizata in prezenta documentatie prin PUZ se propune reconfirmarea zonei delimitate conform aviz de oportunitate si conformare parcela cu stabilirea zonei CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe, (mixarea diferitelor functiuni de interes general in lungul principalelor artere de circulatie-str. Gheorghe Marinescu), cu subzona CM1- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3, pentru terenul luat in studiu si construirea unei clinici de stomatologie ca a doua constructie pe parcela si amplasarea ei pe aliniament la strada Gheorghe Marinescu in acord cu amplasarea constructiilor de la nr. 14 si nr.18.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Propunerea de reconversie se inscrie in cote necesare pentru realizarea unui astfel de obiectiv ; prin distante, in raport cu vecinatatile , plantatii si accese propuse se realizeaza independenta functionala a programului (clinica stomatologica), fara disfunctii pentru sau in raport cu vecinatatile si cu o imagine arhitecturala armonioasa in raport cu acestea si cu cadrul natural existent.

3.4. Modernizarea circulatiei

In zona circulatia carosabila si pietonala este rezolvata; pentru reconversia propusa aceasta se pastreaza neschimbata. S-a ales varianta crearii unui singur acces auto in incinta iar pentru functiunea nou propusa se să asigura numarul necesar de parcaje conform RGU. Se creaza de asemenea si un acces pietonal pe parcela si un acces direct pentru clinica de stomatologie amplasata pe limita de proprietate la strada.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate mare, prin str. Gheorghe Marinescu se asigura legatura cu alte artere de circulatie ale cartierului si municipiului Tg.-Mures.

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

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU, terenul fiind valoros și studiul geologic evidențiind că este o zonă suficient de stabilă din punct de vedere geomorfologic, s-a propus stabilirea suprafeței clădirilor nou construite, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin studiile precedente de urbanism (PUG, PUZ).

Din punct de vedere al ocupării si folosirii terenului cu un POT max. 50 % și un CUT max. de 1,0, cladirea se înscrie optim în raport cu specificul programelor propuse si cu intenția de a conserva ambianța zonei.

Bilanț teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Dotari de sanatate	0,00	0,00	180,30	18,66
Locuinte si functiuni complementare	175,30	18,15	175,30	18,15
Circulatii carosabile si parcaje	30,00	3,11	225,00	23,29
Circulatii pietonale	37,00	3,83	40,00	4,14
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	245,40	25,40
Alte zone teren neconstruit	723,70	74,92	100,00	10,35
Tota suprafata studiata	966,00	100,00	966,00	100,00

Regimul de aliniere

Aliniamentul stabilit prin PUZ este pe limita de proprietate la str. Gheorghe Marinescu.

Regimul de înălțime

Regimul de inaltime propus pentru funcțiunea de clinica stomatologica este S+P+M, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente și asigură o folosire rațională a terenului lăsând loc posibilității mascării prin vegetație a zonei construite pentru menținerea imaginii generale de spațiu plantat și a unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT de 50 %.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitatile ce deservesc zona propusa pentru reconversie vor fi mentinute, modernizate si adaptate noilor capacitati.

Sursa de alimentare cu apa o constituie sistemul centralizat de alimentare al orasului din care prin bransament si contorizare proprie se va alimenta noua zona functionala.

Canalizarea menajera va fi racordata la reseaua de canalizare existenta in zona in functie de conditiile stabilite de operatorul acesteia. Bransamentul se va executa prin modernizarea retelei pana la caminele existente cu conservarea cotelor acestora si cu pantele prescrise de normativele in vigoare. Clădirea va beneficia de racorduri și bransamente individuale de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat.

Cladirea propusa va beneficia de racorduri la retelele electrice si de echipamente auxiliare stabilite de operatorii de retea in functie de puterea instalata si absorbita prin programul functional al noilor obiective.

3.7. Protecția mediului

Terenul de amplasare este situat intr-o zona fara riscuri naturale.

Clădirea propusa este alimentata din reseaua oraseneasca de apa potabila. Canalizarea apelor uzate menajere este realizata printr-un bransament la reseaua localitatii.

Canalizarea pluviala este executata din tuburi si din rigole la terasele din jurul clădirii bransata local si în sistemul centralizat al municipiului Tg.- Mures.

Deseurile rezultate din functionarea obiectivului se vor evacua fie prin sistemul de colectare propriu sau printr-o firma specializata de salubritate. Acestea se vor colecta si depozita diferentiat cf. normelor europene in vigoare.

Intre incinta si zonele adiacente exista spatii plantate cu rol de atenuare a impactului fata de vecinatati precum si cu rol peisager.

Distanțele față de vecini și căile de acces asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea locuinței la rețeaua de echipamente a zonei conservă calitatea apelor freactice, a solului.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Prin reconversia propusa nu se creaza obiective de utilitate publica dar se propune cresterea gradului de functiuni complementare compatibile (dotari) in spatiile monofunctionale de locuinte individuale si colective asa cum planul urbanistic general in vigoare a prevazut pentru zonele din vecinatate.

Desi nu se creaza obiective de utilitate publica, propunerea contribuie la dezvoltarea functiunilor urbane ale zonei.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni adăugate spațiului urbanistic al localităților urbane 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 ZONAL

“RECONVERSIE UTR PENTRU CONSTRUIRE CLINICA
STOMATOLOGICA”,

MUN.TG.-MURES, STR. GHEORGHE MARINESCU NR. 16.
BENEFICIAR: PONGRACZ ISTVAN MATYAS