

Memoriu tehnic explicativ

”MANSARDARE CLADIRE existenta str. Rvolutiei nr 4”

DESCRIERE GENERALĂ

Conform temei de proiectare, pe imobilul din Târgu Mureș, str.Revolutiei nr.4, se dorește extinderea prin mansardare si reamenajarea constructiei aflate la limita de proprietate de pe str. Postei, in vederea extinderii activitatii existente: optica medicala.

Regimul actual de inaltime pentru cladirea vizata este de P si va se doreste a deveni P+M.

Este necesar de mentionat ca pe terenul de la nr.4 de pe strada Revolutiei exista trei corpuri de cladire :

corpul C1_cu functiuni mixte,comerciale,servicii si locuinte S+P+1e aflat la forntul strazii Revolutiei,mentionata "Casa Petrasko" in lucrareaautorului Keresztes Gyula, corpurile C2 si C3 cu front la str. Postei cu functiunea de servicii comerciale de optica-medicala

Procentul actual de ocupare al terenului este de 83,5%, depasind pe cel admis.

Se doreste marirea coeficientilor urbanistici admisi de la POTmax 50% si CUTmax 1,5 la POTmax 90,00 % si CUT max. 2,33.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE:

Regim Juridic

1. Imobil situat in intravilanul mun. Tg.mures

Proprietari :SC OPTICA-OPTOFARM SRL

Sandor Mihail si sotia.Sandor Elisabeta

SC COPY DEPO SRL

CF 121193/TarguMures Cad.2198 Steren=450 in CF

S-a obtinut rectificare de la 450mp la 598mp a suprafetei de teren prin Sentinta civila nr.5671/03.07.2009 emisa de Judecatoria Tg.Mures

Regim Economic

Zona A ; UTR-CP – Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, cu

CP 1b – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

Regim Tehnic

conform PUG

Art.1.- Utilizări admise :

CP1b: sunt admise următoarele funcțiuni :

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic.

- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic.

- funcțiuni publice : echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate(policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță.

- locuințe.

- scuaruri plantate, de interes public.

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură, se vor respecta prevederile legii.

Art.3 – Utilizări interzise :

CP1b se interzic următoarele utilizări :

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată

.....

Art.8 - circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art.9 – staționarea autovehiculelor

CP1b – nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora.

– **staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor**

care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

– în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

Art.10 – înălțimea maximă admisă a clădirilor

CP1b – se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează :

- înălțimea maximă a clădirilor este **P+2**, excepție făcând P.ța Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă **P+5** și P.ța Teatrului cu înălțimea maximă admisă **P+11**.

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100m**.

- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

ART.11 - aspectul exterior al clădirilor

CP1b – orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii.

- se interzice utilizarea pereților cortină.

- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă, lucarnele vor respecta configurația tradițională.

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente.

Art.15 – procent maxim de ocupare a terenului (POT- % mp AC /mp teren)

CP1b – POT maxim = 50%

- excepție de la POT maxim=50% se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din P.ța Trandafirilor unde este recomandat POTmaxim=70% și P.ța Teatrului unde este recomandat un POT maxim=30%.

Art.16 – coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT- mpADC/mp teren)

CP1b - CUT maxim = 1,5 ;

- excepție de la CUTmaxim = 1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din P.ța Trandafirilor unde este recomandat CUTmaxim = 4,2 și P.ța Teatrului unde este recomandat

CUTmaxim = 1,5;

OPERATIUNI PROPUSE

Documentația de față, inițiată pentru corectarea indicatorilor pentru imobilul pe str. Revoluției nr.4, propune următoarele:

- 1) modificarea coeficientilor de urbanism pentru parcela in cauza:
P.O.T.max 90%, C.U.T.max 2,3 .
- 2) Realizare front stradal prin interventie de fatada tip "plomba"
- 3) Parcelare in doua parcele.

INDICATORI PROPUȘI

POT-propus 90 %

CUT-propus 2.33

REGIM DE INALTIME: P+1e+m

MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Construcțiile aflate în imediata vecinătate au regim de înălțime P+2;P+1 prezentând calcane spre terenul studiat.

Arhitectura fatadelor alaturate este eclectică.

Compoziția fatadei clădirii postei este caracterizată prin trei registre orizontale având înălțimi descrescând. Spre terenul studiat se află un calcan înalt de trei etaje.

Volumetria clădirii dinspre est este dinamică și fragmentată fiind clădire de colț prezintă spre str.

Postei un dos de curte și calcane dezordonate.

Disponerea corpurilor de clădire pe parcela studiată este în forma de diapazon cu un front continuu spre str. Revoluției și un front cu hiatusuri spre str. Postei.

Prin mărirea regimului de înălțime a construcției studiate și realizarea unei intervenții gen "plomba" cu acces prin gang se creează premisele realizării unui front stradal încheșat.

Utilități:

Alimentarea cu apă și canalizarea se realizează prin racord la rețelele municipale existente.

Alimentarea cu energie electrică:

Există și este rezolvată prin racord la rețeaua municipală

Încălzirea spațiilor este rezolvată prin centrale termice proprii cu combustibil gaze naturale.

Accesele carosabile si pietonale se vor realiza din str. Postei prin gang realizat conform reglementarilor PUG.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SI LOCALITATII

Imbunatatirea infrastructurii de servicii social-medicale

Creare de noi locuri de munca.

Imbunatatirea nivelului tehnic -profesional al serviciilor de optica medicala.

CATEGORII DE COSTURI

Costuri suportate de investitorul privat

- Costuri pentru realizarea investitiei "Mansardare cladire"

- Costuri pentru extinderea retelei de apa si canalizare

- Costuri pentru amenajarea accesului

Costuri ce revin autoritatii publice locale

- Investitia nu implica cheltuieli din partea autoritatii publice.

Intocmit,
Arh. Borsos Aladar Anton