

S.C. TRANSILVANIA ARCHITECTS S.R.L.
545400, Sighișoara, strada Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12, județul Mureș
C.U.I. 37653980; tel.: 0749072035, e-mail: office@transilvaniaarhitect.com



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)
CONSTRUIRE STAȚIE I.T.P. CLASA A III-A,
SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE
ȘI ÎMPREJMUIRE**

545400 Sighișoara, str. Libertății nr. 53, Județul Mureș

Proiect: nr. 149/octombrie 2021
Faza de proiectare: P.U.D.
Proiectant general: TRANSILVANIA ARCHITECTS S.R.L.
545400, Sighișoara, strada Mitropolit Andrei Șaguna, nr. 12,
județul Mureș
C.U.I. 37653980; tel.: 0749072035,
e-mail: office@transilvaniaarhitect.com
Beneficiar: Proprietar: S.C. CAMBUS S.A.
545400 Sighișoara, str. Baraților nr. 8, Județul Mureș

Semnături

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

<u>A.PIESE SCRISE.....</u>	<u>4</u>
<u>1.INTRODUCERE.....</u>	<u>4</u>
<u>1.1. Date de recunoaștere a documentației.....</u>	<u>4</u>
<u>1.2.Obiectul lucrării.....</u>	<u>4</u>
<u>2.ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....</u>	<u>4</u>
<u>2.1. Concluzii din documentații elaborate.....</u>	<u>4</u>
<u>2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD.....</u>	<u>4</u>
<u>3.SITUAȚIA EXISTENTĂ.....</u>	<u>5</u>
<u>3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.....</u>	<u>5</u>
<u>3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți.....</u>	<u>5</u>
<u>3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere.....</u>	<u>5</u>
<u>3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.....</u>	<u>5</u>
<u>3.5. Destinația clădirilor.....</u>	<u>5</u>
<u>3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.....</u>	<u>5</u>
<u>3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.....</u>	<u>5</u>
<u>3.8. Adâncimea apei subterane.....</u>	<u>5</u>
<u>3.9. Parametri seismici caracteristici zonei.....</u>	<u>5</u>
<u>3.10.Analiza fondului construit existent.....</u>	<u>5</u>
<u>3.11.Echiparea existentă.....</u>	<u>5</u>
<u>4.REGLEMENTĂRI.....</u>	<u>5</u>
<u>4.1. Obiective noi solicitate prin temă.....</u>	<u>5</u>
<u>4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....</u>	<u>5</u>
<u>4.3. Capacitate, suprafața desfasurată.....</u>	<u>6</u>
<u>4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....</u>	<u>6</u>
<u>4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.....</u>	<u>6</u>
<u>4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente.....</u>	<u>6</u>
<u>4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....</u>	<u>6</u>
<u>4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.....</u>	<u>6</u>
<u>4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta.....</u>	<u>6</u>
<u>4.10.Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării.....</u>	<u>6</u>
<u>4.11.Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.....</u>	<u>7</u>

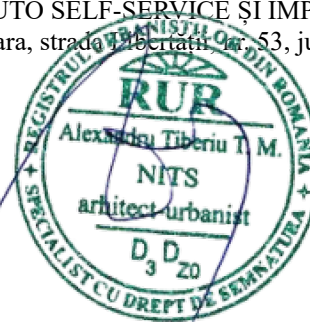
<u>4.12.Solutii pentru reabilitarea și dezvoltarea spatiilor verzi.....</u>	<u>7</u>
<u>4.13.Profiluri transversale specifice.....</u>	<u>7</u>
<u>4.14.Lucrări necesare de sistematizare verticală.....</u>	<u>7</u>
<u>4.15.Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului).....</u>	<u>7</u>
<u>4.16.Coeфициentul de utilizare al terenului.....</u>	<u>7</u>
<u>4.17.Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).....</u>	<u>7</u>
<u>Alimentarea cu caldura a imobilului.....</u>	<u>7</u>
<u>Instalații de telecomunicații.....</u>	<u>8</u>
<u>4.18. BILANȚ TERITORIAL.....</u>	<u>9</u>
<u>5.Concluzii.....</u>	<u>9</u>
<u>6.Anexe.....</u>	<u>9</u>
<u>B.PIESE DESENATE.....</u>	<u>9</u>
<u>Încadrare în zonă.....</u>	<u>9</u>
<u>Situație existentă.....</u>	<u>10</u>
<u>Reglementări urbanistice.....</u>	<u>10</u>
<u>Reglementări edilitare.....</u>	<u>10</u>
<u>Obiective de utilitate publică.....</u>	<u>10</u>
<u>Posibilități de mobilare urbanistică.....</u>	<u>10</u>

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului **CONSTRUIRE STAȚIE I.T.P., SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE ȘI ÎMPREJMUIRE**

Inițiator (beneficiar): **S.C. CMBUS S.A.**

Elaborator (proiectant): **S.C. TRANSILVANIA ARCHITECTS S.R.L.**

Data elaborării: **Ianuarie 2022**

1.2. Obiectul lucrării

S.C. CMBUS S.A. dorește să construiască o stație ITP clasa a III-a, o spălătorie auto cu 4 posturi de lucru și o împrejmuire.

Stația ITP clasa a III-a constă într-o hală parter de 12,6 x 30,6 m. Curtea va fi împrejmuită, iar accesul va fi controlat printr-o poartă culisantă.

Spălătoria auto va fi realizată cu 4 boxe în aer liber, cu împrejmuire separată, și accesul controlat printr-o poartă culisantă.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- *Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus; Amplasamentul proprietății este în municipiul Sighișoara, strada Libertății nr. 53, județul Mureș. În zonă sunt aplicabile prevederile PUZ Zona protejată cu valoare istorică - subzona TSF. În această subzonă sunt admise construcții și echipamente specifice activităților zonei.*
- *Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat; Pentru acest amplasament a fost elaborat Studiul geotehnic și geofizic privind starea terenului de fundare în vederea extinderii unui imobil din strada Libertății nr. 53 de către S.C. SAMI CONSULT S.R.L., colectiv de elaborare ing. geol. Sanda Bugiu și dr. ing. Mihai Mafteiu în decembrie 2016.*
- *Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior. Sunt aplicabile reglementările PUZ Zona protejată cu valoare istorică - subzona TSF.*

1.1. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu P.U.D., precum și condiționările impuse de acestea.: Nu este cazul

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Descriere: Accesul carosabil și pietonal se realizează din strada Libertății; acest acces se va menține fără modificări.

2.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Descriere. Suprafața terenului la care se raportează noile construcții este reprezentată de suprafețele însumate a terenurilor din cele două cărți funciare, anume:

2500 + 1890 = 4390 mp.

2.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Descriere. În prezent, pe amplasament există un pavilion administrativ având $A_c = 236$ mp și $A_{cd} = 472$ mp, care adăpostește la parter funcțiunile autogării CAMBUS (casa de bilete, grupul sanitar și sala de așteptare) și la mansardă spații pentru școala de șoferi CAMBUS, și o cabină operator având $A_c = A_{cd} = 9,00$ mp propusă spre desființare. Restul terenului este constituit de platforma betonată a fostei autogări.

2.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Descriere. Amplasamentul este situat la nord de centrul municipiului, lângă gară la cota absolută la stradă 351,00m. Coordonatele intrării pe proprietate sunt: latitudine $46^{\circ} 13' 34''$ N și longitudine $24^{\circ} 47' 52''$ E. Este o zonă cu funcțiuni mixte: gară, autogară, comerț en-gros, locuire, comerț en-detail. Aspectul arhitectural-urbanistic este dat de clădirea fostei autogări, în care funcționează autogara și școala de șoferi CAMBUS și magazinul en-gros ADRANDI, o clădire P+E(M) construită în perioada anilor 50 ai secolului XX.

2.5. Destinația clădirilor

Descriere. Pavilionul administrativ adăpostește la parter funcțiunile autogării CAMBUS (casa de bilete, grupul sanitar și sala de așteptare) și la mansardă spații pentru școala de șoferi CAMBUS. Cabina operator propusă spre desființare nu adăpostește nici o funcțiune. Platforma betonată este utilizată parțial ca autogară (partea de lângă pavilionul administrativ).

2.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Descriere. Cele două imobile se află în proprietatea S.C. CAMBUS S.A.. Conform extraselor CF prezentate de beneficiar, proprietatea este înscrisă în C.F. nr. 52578 Sighișoara, nr. cad. 52578 teren intravilan având suprafața de 2500 mp și nr. cad. 52578-C9, CABINA OPERATORULUI având suprafața construită la sol 9 mp, proprietar fiind S.C. CAMBUS S.A. Sighișoara, cu sediul în strada Baraților nr. 8; imobilul este grevat de sarcini – ipotecă înscrisă în favoarea CEC Bank S.A. sucursala Târgu Mureș, agenția Sighișoara, și în CF nr. 52577 Sighișoara, nr. cad. 53577 având suprafața de 1890 mp și nr. cad. 53577-C2 PAVILION ADMINISTRATIV având suprafața construită la sol de 236 mp, proprietar fiind S.C. CAMBUS S.A. Sighișoara, cu sediul în strada Baraților nr. 8; imobilul este grevat de sarcini – ipotecă înscrisă în favoarea CEC Bank S.A. sucursala Târgu Mureș, agenția Sighișoara.

2.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Descriere. Concluziile studiului geotehnic sunt: adâncimea maximă de îngheț este de 80 - 90 cm. $P_{conv} = 225$ kPa și $\mu = 0,30$.

2.8. Adâncimea apei subterane

Descriere Adâncimea apei subterane a fost identificată la 7,50 m față de cota terenului amenajat.

2.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Descriere: Potrivit normativului P 100-1/2013, (Cod de proiectare seismică) se va lua în calcul un coeficient $a_g = 0,12$ (pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani) și o perioadă de colț $T_C = 0,7$ sec. Conform STAS 6054/77: "Teren de fundare - ADÂNCIMI MAXIME DE ÎNGHEȚ - Zona teritoriului României", în zona cercetată adâncimea maximă de îngheț este de 80 - 90 cm. Pentru încărcările date de vânt (NP-082-04), se va lua în calcul o presiune de referință a vântului de 0,4 kPa, mediată pe 10 minute la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, și o viteză a acestuia de 21 m/s, având 50 ani interval mediu de recurență. Efectele vântului asupra construcției depind de proprietățile vântului (viteza medie, caracteristicile turbulenței) de forma, dimensiunile și orientarea construcției (structurii), de amplasamentul acesteia în mediul natural și construcțiile învecinate. Conform CR1-1-3-2012 (Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor), perimetrul cercetat, aparține zonei a cărei valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol - S_{0k} , este de 1,5 kN/m².

2.10. Analiza fondului construit existent

Descriere: Fondul construit existent este constituit din clădirea fostei autogări, în care funcționează autogara și școala de șoferi CAMBUS și magazinul en-gros ADRANDI, o clădire P+E(M) construită în perioada anilor 50 ai secolului XX, aflată în stare bună, și din cabina operatorului, clădire neutilizată și care nu mai corespunde din punct de vedere tehnic și funcțional și se propune desființarea acesteia.

2.11. Echiparea existentă

Se va prezenta zona studiată (amplasamentul, ansamblul) precizându-se echiparea existentă. Amplasamentul este echipat cu toate utilitățile disponibile în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaz și fibră optică.

3. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:

3.1. Obiective noi solicitate prin temă

Descriere: Prin temă s-a solicitat stabilirea condițiilor de amplasare a unei stații ITP clasa a III-a, ce constă dintr-o hală parter cu etaj parțial, având dimensiunile în plan de 12,6 x 30,6 m, și o stație de spălare autovehicule cu autoservire cu 4 boxe de spălare.

3.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Descriere: Hala parter cu etaj parțial va avea 5 travei și două deschideri și va adăposti, în deschiderea de pe latura nordică, stația ITP clasa a IIIa. Deschiderea sudică va fi realizată pe două niveluri și va adăposti la parter un grup social (alcătuit din vestiar, dușuri, WC pentru cei care deservesc stația ITP), magazie, birou, centrală termică și casa scării; la etaj va adăposti spații administrative.

Boxele de spălare automate sunt utilaje care vor funcționa autonom (cu autoservire).

3.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Descriere: Capacitatea - este o stație ITP clasa a III-a cu un singur flux. Suprafața desfășurată va fi de 385,56 mp. Boxele de spălare auto sunt utilaje amplasate în aer liber și nu au suprafață desfășurată.

3.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.**Distanțe**

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente:

- La Nord:
 - 0,60 m față de limită;
- La Sud:
 - 21,33 m față de limită;
- La Est:
 - 56,73 m față de limită;
- La Vest:
 - 41,59 m față de pavilionul administrativ existent.

Accese pietonale și auto

Descriere: Accesul pietonal și auto se realizează din strada Libertății.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Descriere: Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces din strada Libertății. Accesul la noua construcție a halei va fi asigurat pe 3 laturi.

1.1. Integritatea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Descriere: Noua construcție propusă - Hala ITP - va fi astfel realizată încât aspectul acesteia să fie în armonie cu clădirile învecinate. Aspectul exterior al clădirii va fi cel al unei clădiri executate din zidărie, cu pereții finisați în tencuieli decorative în culori pastelate. Ritmul golurilor și raportul plin/gol va fi cel specific construcțiilor de zidărie; accesele auto în hală sunt amplasate pe fațadele scurte, cu vizibilitate redusă din stradă. Acoperișul va fi realizat în două pante și învelitoarea va avea culoarea țiglei de argilă arsă.

1.2. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Descriere: Asupra clădirii administrative nu se va interveni la exterior. Cabina operator se va demola.

1.3. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Descriere: Pentru circulația carosabilă și pietonală se va utiliza actuala platformă betonată, fără modificări semnificative (se va turna un strat de uzură covor asfaltic).

1.4. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Descriere: Percepția cadrului natural (Dealul Gării) nu va fi afectată semnificativ, deoarece clădirea propusă nu are o înălțime de natură să obtureze percepția acestuia.

1.5. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta

Descriere: Nu este cazul

1.6. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Descriere: Amplasamentul nu este afectat din punct de vedere ecologic. Nivelul de emisii poluante va crește nesemnificativ (creșterea este dată de emisiile de vapori de apă și bioxid de carbon de la centrala termică a noii hale, însă acestea vor fi în cantitate redusă datorită faptului că noua hală va fi corect termoizolată).

1.7. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Descriere: În vecinătatea amplasamentului nu sunt prevăzute obiective publice.

1.8. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Descriere: Nu există spații verzi, deci soluțiile pentru reabilitarea acestora sunt lipsite de obiect. În proiect sunt prevăzuți 319 mp de spații verzi pentru agrementarea aspectului incintei.

1.9. Profiluri transversale specifice

Descriere: Profilurile transversale specifice se mențin.

1.10. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Descriere: Nu este cazul.

1.11. Regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Descriere: Hala ITP va fi amplasată la 0,60 m de limita nordică a proprietății și la 41,59 m față de clădirea administrativă. Boxele spălătoriei auto vor fi amplasate la 11,00 m de hala ITP spre sud și la cca. 58,57 m de clădirea administrativă.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

H coamă = 9,50 de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de fără precizări m)

H streșină = 8,00 m de la CTS

H terasă = - m de la CTS

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 5,58 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 17,34 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de fără precizări %.

1.12. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0,11

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0,22

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de fără precizări .

1.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Descriere: Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu energie electrică din strada Libertății.

Alimentare cu apa rece

Descriere: Alimentarea cu apă rece se va realiza prin cămin de bransament cu apometu.

Alimentarea cu căldură a imobilului

Descriere: Hala ITP va fi dotată cu centrală termică proprie alimentată cu gaz metan; ka bransamentul actual se va realiza o derivație către centrala termică a halei ITP. Proiectul va fi realizat de o unitate de proiectare acreditată ANRE.

Canalizare/ ape uzate menajere

Descriere: Noua hală va fi legată la canalizarea în sistem unitar din strada Libertății. Boxele de spălare automate sunt prevăzute cu sistem propriu de separare a nămolurilor și hidrocarburilor; apele preepurate vor fi deversate la canalizarea în sistem unitar din strada Libertății. Platforma de parcare va fi prevăzută cu separator de nămoluri și hidrocarburi, apele pluviale preepurate vor fi deversate la canalizarea în sistem unitar din strada Libertății.

Instalații de telecomunicații

Descriere: Telecomunicațiile vor fi realizate prin fibră optică și prin telefonie mobilă. Fibră optică va fi legată la rețeaua existentă din strada Libertății.

*

*

*

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent:

Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI
	mp	%	P.O.T.
Suprafata teren - S.T.	4390	100	5.58
Suprafata construita la sol			
<i>Construcții existente</i>	245	5.58	
TOTAL S.C.	245	5.58	
TOTAL S.D.	481	-	
Circulații pietonale	-	-	
Circulații auto și parcare	4145	94.42	
Spații verzi amenajate	0	-	

Bilanț Teritorial propus:

Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI
	mp	%	P.O.T.
PASCARIU PETRU			17.35
Suprafata teren - S.T.	4390	100	
Suprafata construita la sol			
<i>Construcții existente</i>	236	5.38	
<i>Construcții propuse</i>	525.6	11.97	
TOTAL S.C.	761.6	17.35	
TOTAL S.D.	997.6	-	
Circulații pietonale	0	-	
Circulații auto și parcare	3309.4	75.38	
Spații verzi amenajate	319	7.27	

2. Concluzii

Se vor face referiri asupra:

- **Consecințelor realizării obiectivelor propuse;** Principala consecință a realizării obiectivelor propuse o reprezintă crearea condițiilor optime necesare desfășurării activității S.C. CAMBUS S.A., precum și comasarea acestora pe un singur teren.
- **Măsurilor ce decurg în continuarea P.U.D.-ului;** După aprobarea PUD-ului, beneficiarul va solicita CU pentru hala ITP și pentru stația de spălare auto, va obține avizele specificate prin CU și va iniția PT, după care va solicita autorizația de construire.
- **Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției.** Amplasamentul propus pentru hala ITP și pentru stația de spălare au fost astfel alese încât activitatea acestora să nu deranjeze vecinătățile; hala ITP este amplasată discret, astfel încât să nu constituie cap de perspectivă dinspre strada Nicolae Titulescu și nici dinspre strada Libertății. Pentru realizarea halei se vor alege materiale compatibile cu statutul de zonă protejată cu valoare istorică în care se găsește amplasamentul, aspectul exterior fiind cel de zidărie tencuită și zugrăvită, iar învelitoarea va avea culoarea țiglei realizată din argilă arsă. Utilajele spălătoriei auto sunt și ele amplasate retras de la stradă, într-o incintă proprie îngrădită; gabaritul acestora este nesemnificativ în ceea ce privește contribuția la imaginea urbanistică a zonei.

1. Anexe

Nu este cazul.

A. PIESE DESENATE

- PLANȘA 01. – Plan de încadrare în teritoriu,
- PLANȘA 02. – Situația existentă,
- PLANȘA 03. – Reglementări urbanistice
- PLANȘA 04. – Reglementări edilitare
- PLANȘA 05. – Proprietatea asupra terenurilor
- PLANȘA 06. – Mobilare urbanistică



Antocmit,
arh. Nits Alexandru Tiberiu