**MEMORIU DE PREZENTARE**

1. **INTRODUCERE**
   1. **Date de recunoaștere a documentației**

**Denumirea lucrării:**

P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMPLASARE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE

**Amplasamentul**

bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, municipiul Târgu Mureș, jud. Mureș

**Beneficiarii investiției**

OLIMP CURIER S.R.L.

**Elaboratorul proiectului**

S.C. ADI PROIECT SRL

**Numărul proiectului**

407/2020

**Data elaborării proiectului:**

decembrie 2020

* 1. **Obiectul lucrării**

*Solicitări ale temei program*

Conform datelor de temă beneficiarii, în baza certificatului de urbanism nr. 999 din 24.05.2019, solicită realizarea unei documentaţii de urbanism Plan Urbanistic Zonal şi elaborarea documentaţiilor pentru obţinerea acordurilor şi avizelor necesare aprobării P.U.Z, în vederea reglementării modului de amplasare și construire a unei spălătorii auto self service.

Rolul acestui P.U.Z. este de a reglementa modul de ocupare și organizare a incintei aflată în proprietatea unor persoane juridice în vederea amplasării unei spălătorii auto self service. Acesta constituie documentaţia care stabileşte reglementările specifice pentru zona studiată, stabileşte obiectivele, acţiunile şi măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situaţiei existente.

Investiția propusă completează gama de servicii oferite clienților de către supermarketul AUCHAN.

*Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată*

Prin avizul de oportunitate nr. 21/17.08.2020 Primăria municipiului Târgu Mureș a delimitat zona de studiu şi zona reglementată pentru această documentaţie de urbanism. Zona reglementată prin prezentul PUZ se referă la teritoriul în suprafață de 34.945 mp, delimitat astfel:

- la nord – aleea carosabilă, proprietate privată care deservește zona comercială;

- la sud – imobilele proprietate privată reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 329 din .28.11.2009 și pentru care este în curs de elaborare un nou PUZ;

- la est – pârâul Vațman;

- la vest –bulevardul 1 Decembrie 1918.

Prin avizul de oportunitate s-a impus studierea zonei aferente complexului comercial și zonele de circulații, în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă.

Conform P.U.D. aprobat cu H.C.L. 343/07.12.2005 s-a reglementat incinta care face obiectul prezentului PUZ după cum urmează:

**- utilizări admise:** funcțiuni comerciale specifice zonei de transfer supermarket, amenajări aferente

- **staționarea autovehiculelor** se admite doar în interiorul parcelei, parcările se vor dimensiona conform HG 525/1996. În incită sunt amenajate circa 325 parcări.

- **înălțimea maximă admisă:** P+1E (10 m)

- **P.O.T. maxim** = 40,00%

- **C.U.T. maxim** = 0,7

Zona studiată este curs de urbanizare. În proces funcțiunile cu caracter agricol sunt înlocuite de funcțiuni cu caracter urban (servicii, comerț, cazare, alimentație publică, învățământ, locuințe, etc.). Acest proces se datorează poziției în cadrul localității, zona fiind situată pe traseul uneia dintre cele mai importante căi rutiere de tranzit și de legătură a municipiului cu sudul și estul țării (DN 13 Tg. Mureș – Brașov) și la drumul de centură Calea Sighișoarei. În zonă au fost deja dezvoltate o serie de investiții de anvergură cu caracter comercial, turistic, învățământ și servicii.

* 1. **Surse documentare**
* Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu Mureș, aprobat cu H.C.L. nr. 31 din 07.02.2008;
* Certificat de Urbanism nr. 999 din 24.05.2019
* Aviz de oportunitate nr. 21 din 17.08.2020
* Documentație topografică întocmită de către S.C. MTC REAL CONSULTING SRL, ing. Ovidiu Sofonea;
* Alte documentații de urbanism aprobate în zonă:

- „P.U.Z.- Reconformare UTR pentru construire centru comercial, împrejmuire, branșamente și utilități” aprobat prin H.C.L. 114/2018

1. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**
   1. **Evoluția zonei**

Zona studiată a fost introdusă în intravilanul municipiului Târgu Mureș după 1990, odată cu elaborarea primului Plan Urbanistic General din perioada postcomunistă.

În a doua jumătate a anilor 2000 zona a devenit una cu potențial pentru dezvoltarea imobiliară, în special a celei cu caracter comercial și de servicii dar și pentru diferite instituții de interes public și nu numai. Zona studiată este curs de urbanizare, în proces funcțiunile cu caracter agricol sunt înlocuite de funcțiuni cu caracter urban (servicii, comerț, cazare, alimentație publică, învățământ, locuințe, etc.). Acest proces se datorează poziției în cadrul localității, zona fiind situată pe traseul uneia dintre cele mai importante căi rutiere de tranzit și de legătură a municipiului cu sudul și estul țării (DN 13 Tg. Mureș – Brașov) și la drumul de centură Calea Sighișoarei. În zonă au fost deja dezvoltate o serie de investiții de anvergură cu caracter comercial, turistic, învățământ și servicii.

Astfel în ultimii anii 15 ani aici s-au construit spații comerciale pentru vânzare en-detail de tip, supermarket, big box, mall, showroom (Auchan, Carrefour, Dedeman, Brico Depot, etc.), spații de cazare, campusul Universității Sapientia.

* 1. **Încadrarea în localitate**

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș. Incinta se află în zona de sud-est a municipiului, pe principala arteră de legătură dintre municipiul Târgu Mureș și București via Sighișoara.

Amplasamentul studiat este amenajat și se învecinează la nord – est cu pârâul Vațman și proprietăți private, la nord – vest și sud – est cu proprietăți private iar la sud – vest cu domeniul public al municipiului Târgu Mureș reprezentat prin bulevardul 1 Decembrie 1918 care se suprapune cu traseul DN13 (E60) Târgu Mureş–Sighişoara.

* 1. **Elemente ale cadrului natural**

Terenul se află pe malul stâng al pârâului Vațman în apropiere de confluența acestuia cu pârâul Pocloș. Este un teren relativ plat, specific zonei de podiș. Zona este una puternic antropizată, construcțiile luând locul terenurilor agricole din zonă.

*Climatul zonei*

Zona municipiului Târgu Mureş aparţine sectorului cu climă continental moderată, în care iernile sunt reci, umede şi mai lungi decât în mod obişnuit, iar verile sunt răcoroase, cu zile călduroase puţine la număr şi cu precipitaţii abundente.

Principalele caracteristici meteorologice observate la staţia Târgu Mureş sunt următoarele:

- temperatura medie anuală a aerului 9,0°C

- precipitațiile medii anuale 600 mm

*Caracteristicile geofizice ale terenului*

Conform studiilor geotehnice care s-au efectuat de-a lungul anilor în zona d*in punct de vedere morfologic*, amplasamentul se situează în podişul Târgu Mureş, care face parte din Podişul Târnavelor şi care se caracterizează prin interfluvii netede, orientate est-vest, prin prezenţa domurilor gazeifere, a văilor largi, cu terase dezvoltate, adică un ţinut deluros, uşor ondulat, relief cu creste şi versanţi asimetrici, afectaţi de alunecări de teren.

*Din punct de vedere geologic****,*** formaţiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite pannoniene şi pleistocene. Depozitele pannoniene cuprind un orizont marnos în bază, şi un altul nisipos cu intercalaţii de argile marnoase, în partea superioară. Ca formaţiuni acoperitoare apar depozite deluviale, cu granulaţie fină, alcătuite din prafuri argiloase, argile, argile nisipoase, plastic consistente la plastic vârtoase, care au luat naştere prin procese de eroziune asupra stratului de bază, reprezentat prin marne (argiloase) compacte. Pleistocenul inferior este reprezentat prin depozite de terasă şi luncă, cu altitudini relative în jurul a 100 m, în lungul văii Mureşului, alcătuite din pietrişuri şi nisipuri, între care, spre nord de Tg. Mureş, au fost remarcate şi intercalaţii loessoide. În unele locuri apar depozite lagunare prin schimbarea meandrelor râurilor și în zonele inundabile unde stătea apa mult din cauza morfologiei.

Din punct de vedere hidrogeologic, apele freatice sunt legate de depozitele proluviale şi unele acumulări locale ale văilor fluviatile actuale şi mai vechi, de formaţiunile superficiale ale spaţiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare şi bazinele intramontane.

*Topografia terenului*

Terenul studiat are o formă poligonală neregulată. Întreaga incintă a fost sistematizată odată cu construirea supermarketului. Fiind complet amenajată cu construcții, platforme pentru circulații și parcări și spații verzi Terenul coboară pe direcția sud – nord având cota de nivel de circa 335,60 m în colțul sudic și 324,00 m în colțul nordic.

* 1. **Circulația**

Circulaţia în zona studiată se desfăşoară pe bulevardul 1 Decembrie 1918, una dintre cele mai importante și aglomerate artere rutiere din oraș care se suprapune cu traseul DN13 (E60) Târgu Mureş – Sighişoara.

Din punct de vedere al categoriei tehnice bulevardul 1 Decembrie 1918 este o stradă de categorie tehnică II.

Circulația auto este caracterizată de un trafic intens, rezultat al deplasărilor spre dotările existente în zonă şi al deplasărilor de tranzit şi penetraţie prin şi către municipiul Târgu Mureş.

Accesul în incintă se realizează de pe bulevardul 1 Decembrie 1918 prin intermediul unei bretele de circulație cu două benzi, câte una pe fiecare sens. Această circulație este proprietate privată și face parte din organizarea accesului și circulațiilor supermarketului.

* 1. **Ocuparea terenurilor**

Terenul identificat prin extrasul de C.F. nr. 136067 Târgu Mureș are o suprafață de 34.945 mp și este în proprietatea AUCHAN ROMÂNIA S.A. și IMMOCHAN IMOBILARE S.R.L.

Pe teren se află o clădire cu regim de înălțime P+1E parțial și are o suprafață construită desfășurată de 16.356 mp și o suprafață construită de circa 12.724 mp. Pe lângă construcția principală în incintă mai sunt amplasate construcții care adăpostesc spații pentru diferite servicii pentru clienții supermarketului cum sunt alimentația publică și pentru partea logistică și tehnică a supermarketului.

Indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului sunt în acest moment:

- **P.O.T. existent** = (12.724+8+20+37+337+8+14+18+38+43+27+58)x100/34.945 = 13.322x100/34.945 = **38,15%**

- **C.U.T. existent** = (16.356+8+20+37+337+8+14+18+38+43+27+58)/34.945 = 16.964/34.945= **0,485**

De-a lungul anilor parcelele din jur au fost și ele construite prevederile inițiale ale PUG al municipiului Târgu Mureș fiind modificate prin documentații de urbanism care au schimbat complet caracterul zonei. Dacă prin PUG această zonă, de-a lungul DN 13 era prevăzută ca o zonă destinată în principal activităților agro - industriale și locuințelor individuale precum și zonelor verzi de protecție în timp această zonă a fost mobilată cu spații comerciale de mari dimensiuni, showroom-uri, campus universitar sau cazare în regim turistic

* 1. **Echiparea edilitară**

În zonă există toate utilitățile (apă-canal, electricitate, gaz și cablu TV). Incinta și supermarketul sunt racordate și branșate la toate utilitățile fiind complet echipate cu o infrastructură adaptată la funcțiunea existentă.

* 1. **Probleme de mediu**

Funcţiunile existente în zonă nu sunt generatoare de poluare dacă normele de depozitare și evacuare a deșeurilor menajere, precum și a apelor menajere uzate sunt respectate.

* 1. **Opțiuni ale populației**

Investiția propusă completează gama de servicii oferite clienților de către supermarketul AUCHAN. Este o investiție de mică anvergură care afectează punctual amenajarea incintei supermarketului.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare şi aprobare a PUZ se va face şi informarea și consultarea populaţiei conform prevederilor legale în vigoare. În cadrul acestui demers cei interesaţi îşi pot exprima opţiunile şi părerile cu privire la realizarea aceste investiţii.

1. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
   1. **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Deși este o zonă în curs de urbanizare vecinătățile imediate sunt deja construite. Amplasamentul studiat este reglementat și mobilat.

Documentaţia topografică conţine elemente de planimetrie şi nivelment pentru realizarea investiției.

Studiul geotehnic oferă datele necesare în ceea ce privește structura litologică a terenului precum și condițiile de fundare și executare a săpăturilor în vederea lucrărilor de construire.

Investiția propusă nu este una de impact fiind o intervenție cu caracter punctual în incinta supermarketului.

* 1. **Prevederi ale PUG**

Conform PUG al municipiului Târgu Mureș în zonă studiată era încadrată în:

-UTR – AA2 – zona de activități agro - industriale. subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan

- UTR – V5 – zona spațiilor verzi - culoare de protecție față de infrastructura tehnică

- UTR –V8 zona spațiilor verzi – păduri și fâșii de protecție sanitară

În anul 2005 conform P.U.D. aprobat cu H.C.L. 343/07.12.2005 în zonă s-a reglementat incinta în vederea construirii supermarketului AUCHAN după cum urmează:

**- utilizări admise:** funcțiuni comerciale specifice zonei de transfer supermarket, amenajări aferente

- **staționarea autovehiculelor** se admite doar în interiorul parcelei, parcările se vor dimensiona conform HG 525/1996. În incită sunt amenajate circa 340 parcări.

- **înălțimea maximă admisă:** P+1E (10 m)

- **P.O.T. maxim** = 40,00%

- **C.U.T. maxim** = 0,7

* 1. **Valorificarea cadrului natural**

Incinta este construită și amenajată cu circulaţii auto şi pietonale precum şi locuri de parcare. Sunt realizate lucrările de sistematizare verticală a terenului pentru a permite funcționarea supermarketului. Spațiile ramase libere pe care nu s-au amenaja parcări și circulații sunt amenajate ca și spații verzi.

Investiția propusă se va realiza pe platforma destinată circulațiilor și parcărilor precum și amenajărilor necesare funcționării supermarketului (adăposturi pentru cărucioare,chioșcuri, etc.) fără a afecta spațiile verzi.

* 1. **Modernizarea circulației**

Investiția propusă se va realiza pe platforma destinată circulațiilor și parcărilor. Circulațiile generale din incintă nu se modifică accesul în spălătorie realizându-se pe același traseu ca și accesul în parcarea supermarketului.

Pentru funcționarea spălătoriei se vor respecta sensurile de circulație deja stabilite în incinta supermaketului.

Se vor anula 12 locuri de parcare pentru amplasarea spălătoriei.

* 1. **Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Se propune amenajarea unei spălătorii auto self-service în parcarea supermarketului. În acest sens investitorul, S.C. OLIMP CURIER S.R.L. a închiriat terenul în suprafață de 140 mp pe o perioadă de 5 ani de la proprietari.

Aceasta se va amplasa în colțul vestic al parcării, într-o zonă mai puțin utilizată de către clienții supermarketului. Astfel aceasta nu va constitui un element de disconfort pentru clienții supermarketului și nici element de conflict între clienții magazinului și cei ai spălătoriei.

Spălătoria self service este o construcție metalică acoperită cu policarbonat transparent cu dimensiunile în plan de 7,00x20,00 m. Înălțimea construcției va fi de 7,00 m. Suprafața construită și cea desfășurată vor fi de 140,00 mp. Aceasta va fi retrasă la 32,00 m față de limita de proprietate dinspre bulevardul 1 Decembrie și circa 38,00 m față de limita de proprietate spre nord-vest. Construcția propusă se vor racorda la rețelele existente în zonă.

- **P.O.T. propus** = (12.724+8+20+37+337+8+14+18+38+43+27+58+140)x100/34.945 = 13.472x100/34.945 = **38,55%**

- **C.U.T. propus** = (16.356+8+20+37+337+8+14+18+38+43+27+58+140)/34.945 = 17.104/34.945 = **0,489**

Zona reglementată prin această documentație este de **34.945,00** mp și corespunde parcelei identificată prin extrasul CF 136067 Târgu Mureș.

**Bilanţul teritorial:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr.  crt. | ZONA FUNCŢIONALĂ | EXISTENT | | PROPUS | |
| mp | % | mp | % |
| 1. | Construcții din care: | **13.332,00** | **38,15** | **13.472,00** | **38,55** |
| - spații hipermarket (galerie comercială și anexe) | 13.332,00 | 38,15 | 13.332,00 | 38,15 |
| - spălătorie auto self service | - | - | 140,00 | 0,40 |
| 2. | Suprafețe dalate, circulații auto și pietonale, parcări | 15.372,00 | 43,99 | 15.232,00 | 43,59 |
| 3. | Spații verzi | 6.241,00 | 17,86 | 6.241,00 | 17,86 |
| **4.** | **TOTAL** | **34.945,00** | **100,00** | **34.945,00** | **100,00** |

Conform contractului de închiriere investitorul a închiriat o suprafață de teren de 140 mp pe platforma cu parcări a hipermarketului. Pe această suprafață urmează să se edifice spălătoria self service care va avea dimensiunile în plan 7,00x20,00 m, adică o suprafață construită de 140 mp. Bilanțul teritorial pentru suprafață afectată prin contractul de închiriere este următorul:

**Bilanţul teritorial:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr.  crt. | ZONA FUNCŢIONALĂ | EXISTENT | | PROPUS | |
| mp | % | mp | % |
| 1. | Construcții - spălătorie auto self service | **-** | **-** | **140,00** | **100,00** |
| 2. | Suprafețe dalate, circulații auto și pietonale, parcări | 140,00 | 100,00 | - | - |
| **3.** | **TOTAL** | **140,00** | **100,00** | **140,00** | **100,00** |

Situaţia actuală a indicilor urbanistici de ocupare şi utilizare a terenului din zona reglementată se prezintă astfel:

- **P.O.T. existent** = (12.724+8+20+37+337+8+14+18+38+43+27+58)x100/34.945 = 13.332x100/34.945 = **38,09%**

- **C.U.T. existent** = (16.356+8+20+37+337+8+14+18+38+43+27+58)/34.945 = 16.964/34.945= **0,485**

Indicii urbanistici maxim admiși prin documentațiile deja aprobate sunt:

- **P.O.T. maxim** = 40,00%

- **C.U.T. maxim** = 0,7

Prin prezenta documentaţie se instituie o nouă unitate teritorială **UTR –Ec - Zonă de activităţi economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni - big box, mall, showroom** a cărei indici urbanistici maxim admiși sunt:

- **P.O.T. maxim** **admis** = 40,00%

- **C.U.T. maxim** **admis** = 0,7

* 1. **Dezvoltarea echipării edilitare**

Spălătoria se va racorda și branșa la rețelele de incintă. Incinta este racordată la toate utilitățile existente în zonă (alimentare cu energie electrică, gaz, ap, canalizare și telefonie).

* 1. **Protecția mediului**

Investiția propusă prin prezentul P.U.Z. nu constituie un factor de poluare şi nici un posibil generator de riscuri tehnologice.

Depozitarea deşeurilor generate de activitatea desfăşurată se va face în sistem organizat (punct gospodăresc) şi diferenţiat şi se vor colecta periodic de către societăţi comerciale autorizate.

Spălătoria va fi alimentate cu apă potabilă din reţeaua de incintă a supermarketului care este racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă a oraşului, iar deversarea apelor uzate se va face în reţeaua de canalizare a incintei și de acolo în rețeaua de canalizare a oraşului.

* 1. **Obiective de utilitate publică**

Prin realizarea obiectivului propus nu se aduc modificări asupra situaţiei juridice a terenurilor şi nici este afectat domeniul public. Terenul afectat de spălătoria auto este închiriat de către S.C. OLIMP CURIER S.R.L. de la proprietari conform contractului de închiriere atașat la documentație.

1. **CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Investiția propusă este oportună deoarece completează gama de servicii oferite clienților de către supermarketul AUCHAN. Este o investiție de mică anvergură care afectează punctual amenajarea incintei supermarketului și nu influențează zona.

Prin PUZ se propune:

* Reglementarea modului de amplasare pe parcelă spălătoriei auto self-service și asigurarea utilităților în conformitate cu specificul zonei;
* Reglementarea căilor de acces.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Data: |  | Întocmit, |
| decembrie, 2020 |  | arh. Raluca TOMA |
|  |  |  |
|  |  | Verificat, |
|  |  | arh. Adrian TURCU |