



MEMORIU DE PREZENTARE

Capitolul 1. INTRODUCERE

1.1. 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:

martie 2021

1.2. 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 documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal și elaborarea documentațiilor pentru obținerea acordurilor și 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 documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației 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 și zona reglementată pentru această documentație de urbanism. Zona reglementată prin prezentul PUZ se referă la teritoriul în suprafață de 34.945 mp, delimitat astfel:

- la nord – alea 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, parcurile se vor dimensiona conform HG 525/1996. În incintă 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 în 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.

1.3. 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;
- Studiu geotehnic întocmit de către S.C. GAIA S.R.L., ing. geolog Nyeste Cristian;
- Alte documentații de urbanism aprobate în zonă:
 - „P.U.Z.- Reconformare UTR pentru construire centru comercial, împrejmuire, bransamente și utilități” aprobat prin H.C.L. 114/2018

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. 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 ani 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 Sapienția.

2.2. 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 Mureș–Sighișoara.

2.3. 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 Mureș aparține sectorului cu climă continental moderată, în care iernile sunt reci, umede și mai lungi decât în mod obișnuit, iar verile sunt răcoroase, cu zile călduroase puține la număr și cu precipitații abundente.

Principalele caracteristici meteorologice observate la stația Târgu Mureș sunt următoarele:

- temperatura medie anuală a aerului 9,0°C
- precipitațiile medii anuale 600 mm

Caracteristicile geofizice ale terenului

Perimetrul studiat face parte din unitatea structurală a Depresiunii Transilvaniei din subunitatea Dealurilor Mureșului. Este în zona colinară a foii Târgu Mureș cu altitudinii 300 ÷ 500 m, caracterizat prin pante prelungi având înclinări de la 5° până la 30° cu grad de complexitate morfologică ridicată. Relieful în zona studiată prezintă o morfologie denivelată cu pantă continuă cu expunere sud-vestică/vestică.

Amplasamentul propriu-zis se găsește pe terasa inferioară a malului stâng a pârâului Vațman (Stejăriș) pe un teren aproape plan, cu înclinări sub 1°, cu o cădere nesemnificativă a terenului spre valea pârâului fără fragmentări /denivelări majore ale suprafeței.

Conform forajului executat pe teren s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

- 0,00-1,40 m – asfalt+beton+umplutură de pietriș în matrice slab prăfoasă, stare îndesată;
- 1,40-3,40 m – nisip fin argilos, mult prăfos, galben cu orizonturi de pietriș, stare îndesată/medie îndesată, plastică;
- 3,40 – 4,50 m – nisip prăfos galben, cu pietriș, stare medie îndesată, umedă;
- 4,50 – 7,00 m – marnă argiloasă cenușie, cu orizonturi subțiri nisipoase, plasticitate medie, stare plastic tare.

Din punct de vedere morfologic zona se caracterizează prin acumulări bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajului nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea de -3,40 m, caracterizată prin nivel ascensional, sub presiune medie, care poate avea creșteri excepționale de ordinul maxim 1,50 m față de cota actuală în perioade cu precipitații abundente.

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 parcuri 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.

2.4. Circulația

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

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 și al deplasărilor de tranzit și penetrație prin și către municipiul Târgu Mureș.

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.

2.5. 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** = $(12.724+8+20+37+337+8+14+18+38+43+27+58) \times 100 / 34.945 = 13.322 \times 100 / 34.945 = \mathbf{38,15\%}$
- **C.U.T. existent** = $(16.356+8+20+37+337+8+14+18+38+43+27+58) / 34.945 = 16.964 / 34.945 = \mathbf{0,485}$

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

2.6. 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.

2.7. Probleme de mediu

Funcțiunile 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.

2.8. 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 și aprobare a PUZ se va face și informarea și consultarea populației conform prevederilor legale în vigoare. În cadrul acestui demers cei interesați își pot exprima opțiunile și părerile cu privire la realizarea aceste investiții.

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Documentația topografică conține elemente de planimetrie și 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.

3.2. 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, parcărilor se vor dimensiona conform HG 525/1996. În incintă sunt amenajate circa 340 parcări.



- **înălțimea maximă admisă:** P+1E (15 m)
- **P.O.T. maxim** = 40,00%
- **C.U.T. maxim** = 0,7

3.3. Valorificarea cadrului natural

Incinta este construită și amenajată cu circulații auto și pietonale precum și 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 parcarilor precum și amenajărilor necesare funcționării supermarketului (adăposturi pentru cărucioare,chioșcuri, etc.) fără a afecta spațiile verzi.

3.4. Modernizarea circulației

Investiția propusă se va realiza pe platforma destinată circulațiilor și parcarilor. Circulațiile generale din incintă nu se modifică. Accesul în spălătorie se va realiza pe același traseu ca și accesul în parcare supermarketului.

Pentru funcționarea spălătoriei se vor respecta sensurile de circulație deja stabilite în incinta supermarketului. Se vor anula 12 locuri de parcare pentru amplasarea spălătoriei.

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

Se propune amenajarea unei spălătorii auto self-service în parcare 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 pe latura sud - estică a parcarii, într-o zonă mai puțin utilizată de către clienții supermarketului, în vecinătatea rezervoarelor de apă pentru incendiu și a postului trafo. 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 față de limita de proprietate dinspre sud-vest cu circa 19,90 m. Construcția propusă se vor racorda la rețelele existente în zonă.

- **P.O.T. propus** = $(12.724+8+20+37+337+8+14+18+38+43+27+58+140) \times 100 / 34.945 = 13.472 \times 100 / 34.945 = 38,55\%$

- **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.

Bilanțul teritorial:

Nr. crt.	ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA COMERCIALĂ reglementată prin PUD aprobat cu HCL Tg. Mureș nr. 343/07.12.2005	34.945,00	100,00	-	-
2.	Ec - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom	-	-	23.812,00	68,14
3.	V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică	-	-	11.133,00	31,86
4.	TOTAL	34.945,00	100,00	34.945,00	100,00



Nr. crt.	ZONA FUNCȚIONALĂ	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, parcuri	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 parcuri 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:

Bilanțul teritorial:

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

Situația actuală a indicilor urbanistici de ocupare și utilizare a terenului din zona reglementată se prezintă astfel:

- **P.O.T. existent** = $(12.724+8+20+37+337+8+14+18+38+43+27+58) \times 100 / 34.945 = 13.332 \times 100 / 34.945 = \mathbf{38,09\%}$
- **C.U.T. existent** = $(16.356+8+20+37+337+8+14+18+38+43+27+58) / 34.945 = 16.964 / 34.945 = \mathbf{0,485}$

Indicii urbanistici maxim admiși prin documentațiile deja aprobate sunt:

- **P.O.T. maxim** = 40,00%
- **C.U.T. maxim** = 0,7

Prin prezenta documentație se instituie o nouă unitate teritorială **UTR –Ec - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități 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

Totodată se instituie o nouă unitate teritorială **UTR – V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**, în continuarea celor propuse prin PUZ inițiate pentru imobilele din vecinătate ca urmare a condițiilor impuse de avize.

- **P.O.T. maxim admis** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- **C.U.T. maxim admis** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.6. 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).

**ADI PROIECT SRL**

str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: : 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMPLSARE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE

amplasament: bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Târgu Mureș, jud. Mureș

investitor: S.C. OLIMP CURIER S.R.L.

document: memoriu de prezentare

faza de proiectare: PUZ

data elaborare: martie 2021

3.7. Protecția mediului

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

Depozitarea deșeurilor generate de activitatea desfășurată se va face în sistem organizat (punct gospodăresc) și diferențiat și se vor colecta periodic de către societăți comerciale autorizate.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin realizarea obiectivului propus nu se aduc modificări asupra situației juridice a terenurilor și 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.

Capitolul 4. 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:
martie, 2021

Întocmit,
arh. Raluca TOMA

Verificat,
arh. Adrian TURCU