

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire proiect: **Plan Urbanistic de Detaliu: Centru Comercial, Targu Mures, Str. Gh. Doja 62**
Initiator: **SC Novum Omega SRL – Bucuresti, Bv. Carol I, nr. 34-36**
Proiectant general: **SC MG Building Design SRL, Timisoara, Str. I.I. de la Brad nr. 1**
Data elaborarii: **Martie 2009**

1.2 Obiectul lucrarii:

La comanda initiatorului SC Novum Omega SRL s-a elaborat documentația de față, avand ca obiect studiul amplasamentului aflat in intravilanul Municipiului Targu Mures, str. Gh. Doja, nr. 62. Conform PUG, zona era destinata unitatilor industriale, implantarilor IMM productive si de servicii, AI2a+b fiind admise activitati productive si de servicii nepoluante, distributia si depozitarea marfurilor, IMM-uri productive si de servicii, anumite activitati comerciale. Concomitent cu elaborare PUD se afla in faza de avizare pentru acest amplasament, un Plan Urbanistic Zonal prin care se propune reconversia functionala in **zona CA, subzona CA2 - Subzona centrala cu functiuni comerciale si de servicii, cu cladiri de inaltime medie si regim de construire continuu sau discontinu**. Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) este necesar pentru explicitarea condițiilor de sistematizare urbana în vederea obținerii Autorizației de Construire pentru obiectivul de investiție final: centru comercial - cladire, parcare, accese rutiere, bransamente si racorduri utilitati, imprejmuire, panouri reclama, post trafo, rezerve incendiu, etc. Pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu, in vederea aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Targu Mures, s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 1429 din 17.06.2008.

INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Suprafața aflată in proprietatea initiatorului este de 20.031 mp, terenul fiind situat in sud-vestul municipiului Targu Mures, pe str. Gh. Doja (DN15), in apropierea garii si a zonei centrale, la intersectia cu str. Budiului.

Situl ce face obiectul prezentului studiu a fost initial incadrat conform PUG in zona AI2a+b avand ca functiune admisa industrie, implantarea IMM productive si de servicii. Transformarile dinamice ale zonei din ultima perioada, marcheaza o tendinta

evidenta de reconversie functionala a vechilor platforme industriale, falimentare si aflate intr-o stare avansata de degradare motiv pentru care este necesara reconsiderarea actualitatii functiunilor existente prin propunerea unei reconversii functionale in acord cu solicitarile actuale.

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu PUD, pentru amplasamentul studiat, se afla in faza avansata de avizare Planul Urbanistic Zonal – Ansamblu Comercial. In cadrul documentatiei PUZ sunt prezentate pe larg propunerile si motivatiile care au stat la baza reconversiei propuse. Prezentul PUD va prelua regulile enuntate in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, propunerile de mobilare urmand a fi respectate conform prevederilor documentatiei PUZ.

Elaborarea documentatiei de fata deriva din necesitatea restructurarii urbane a amplasamentului, in vederea exploatarei eficiente si realiste a oportunitatilor de care acesta dispune, pe de-o parte iar pe de alta parte pentru a inlatura un fond construit compromis moral si fizic. Reconversia functionala din zona industriala in zona de comert si servicii se inscrie in strategia locala de a raspunde unei necesitati urbane a ultimilor ani.

2. SITUATIA EXISTENTA

Terenul este situat in sud-vestul municipiului Targu Mures, pe str. Gh. Doja (DN15), in apropierea garii si a zonei centrale, la intersectia cu str. Budiului. Accesibilitatea este asigurata din str. Gh. Doja respectiv str. L. Rebreanu, adiacente sitului. Terenul in suprafata de 20.031 mp, este delimitat astfel:

- la nord - vest – str. L. Rebreanu, Gara;
- la nord - est – proprietati private;
- la sud - vest – proprietati private;
- la sud - est – str. Gh Doja.

Terenul era initial ocupat de constructiile si dotarile aferente fostei incinte industriale. Dupa ce vor fi finalizate integral lucrarile de demolare, situl va fi liber si la dispozitia initiatorului de a demara lucrarile de construire a centrului comercial.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural - urbanistic, zona necesita o restructurare. Functiunea actuala este preponderent industriala avand in vedere prevederile actualului PUG, o industrie insa anacronica astazi nu prin obiectul de activitate ci prin baza tehnologica si patrimoniala supradimensionata, depasita moral si fizic in raport cu dezvoltarile actuale. In acest sens au fost aprobate in ultimii ani o serie de noi documentatii de urbanism privind reconversia functionala a unor astfel de platforme industriale neperformante, categorie din care face parte si prezenta documentatie. Majoritatea acestora propun zone de comert si servicii venind astfel in intampinarea unei noi solicitari functionale, menita a creste gradul de confort urban si implicit a calitatii vietii locuitorilor sai. Amplasat la intersectia unor importante cai

rutiere si feroviare, terenul prezinta importante oportunitati de valorificare a potentialului de care dispune, in spiritul celor amintite.

Terenul este relativ plan, orizontal si stabil. Detalii legate de stratificatia terenului, respectiv recomandarile pentru solutia de fundare sunt prezente in studiul geotehnic atasat prezentei documentatii. În conformitate cu prevederile normativului P100-92, cladirea proiectata se încadreaza în clasa de importanta II, iar în conformitate cu HGR 766/1997, categoria de importanta este C. Amplasamentul se situeaza, conform P100-92, în zona seismica "E", caracterizata prin coeficientul seismic $K_s = 0,12$ si perioada de colt $T_c = 0,7$ sec.

Amplasamentul este asigurat din punct de vedere al dotarilor utilitare, fiind prezente retele municipale de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, gaz si telefonie.

3. REGLEMENTARI

Având în vedere prevederile PUZ, se propun următoarele: amplasarea construcțiilor față de limita nord-estica si nord-vestica a parcelei se va face cu respectarea unei retrageri minime de 6m. Amplasarea cladirilor fata de limita sud-estica se va face respectand o retragere de 4,50m (conform plansei de reglementari urbanistice atasata). Fata de limita sud-vestica, avand in vedere intentia de realizare a unui concept volumetric atractiv si functional, se propune posibilitatea construirii pe limita, cu conditia realizarii unui calcan. In suprafetele ramase neconstruibile se vor putea amenaja platforme de parcare, spatii verzi, retele edilitare si panouri publicitare. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

Procentul de ocupare al terenului conform PUZ nu trebuie sa depaseasca 78% iar coeficientul de utilizare maxim al terenului sa nu fie mai mare de 2,88. Ansamblul comercial va fi deservit de parcare care vor fi construite la cele 2 nivele de subsol. Se va asigura minim 1 loc de parcare la 40 mp din suprafata construita desfasurata supraterana a centrului comercial, conform RGU. Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu handicap. Accesul clientilor se va face atat dinspre strada Gh. Doja cat si din Str. L. Rebreanu. Aprovizionarea va fi posibila doar din strada L. Rebreanu printr-un acces nou creat. Statiile de andocare sunt propuse in nordul respectiv vestul cladirii. Accesul pietonal va fi posibil din str. Gh. Doja.

Perimetral constructiei vor fi amenajate spatii verzi, minim 5%, in conformitate cu normele de protectie a mediului aflate in vigoare. In paralel cu aceasta documentatie au fost elaborate studii de trafic si de circulatie. Concluziile acestor studii se materializeaza prin cateva modificari ale geometriei strazilor adiacente analizate, astfel:

Sporurile de trafic generate de realizarea Complexului Comercial necesita modificari ale latimii partii carosabile in sectiune transversala pe urmatoarele artere:

- str. Garii – se recomanda 4 benzi in sectiune transversala;
- str. Liviu Rebreanu, tronson cartier blocuri – se recomanda 3 benzi in sectiune transversala, 2 benzi pe intrarea in intersectie spre str. Garii, respectiv 1 banda pe iesirea dinspre str. Garii;
- str. Liviu Rebreanu – tronson gara - se recomanda 3 benzi in sectiune transversala, 2 benzi pe iesirea in intersectie spre str. Garii, respectiv 1 banda pe intrarea dinspre str. Garii, pastrandu-se spatiul verde central;
- str. Gh. Doja – tronson iesire spre Cluj – se recomanda ca la accesul in intersectia cu str. Garii, in sensul spre oras, sa se adauge 1 banda suplimentara pentru relatia la stanga, respectiv 1 banda suplimentara pentru intrarea/iesirea din parcare subterana pe sensul invecinat cu Complexul Comercial.

In urma analizei rezultatelor simularilor numerice se recomanda ca organizarea circulatiei in intersectiile studiate sa se desfasoare semaforizat. In acest mod, intersectiile se vor incadra intre nivelele de servicii B si D. In faza de proiect tehnic se vor recalcula lungimile ciclurilor de semaforizare in intersectii, precum si fazele semaforizarilor. Se vor evidentia cu aceasta ocazie parametrii tehnici care caracterizeaza circulatia vehiculelor in intersectii (viteze medii, lungimile cozilor de asteptare, etc.).

Solutia de arhitectura, respectiv volumetria si compartimentarile interioare vor face obiectul unei documentatii tehnice ce se va prezenta la faza de obtinere a Autorizatiei de Construire. Fata de coeficientii urbanistici propusi conform posibilitatii de mobilare din prezenta documentatie sunt posibile modificari cu conditia incadrarii acestora in parametrii stabiliti prin PUZ.

| Bilantul suprafetelor | | | | | |
|--|-----------------|----------|---|----------------|----------|
| Conform PUZ | Existent | % | Conform prop. de mobilare | Propus | % |
| Suprafata totala de teren | 20.031 mp | 100 % | Suprafata totala de teren | 20.031 mp | 100 % |
| Suprafata construita la sol max. | 15.624,18 mp | 78 % | Suprafata construita la sol | 14.259,44 mp | 71,18 % |
| Suprafete drum acces, parcaje, trasee pietonale min. | 3.405,27 mp | 17 % | Suprafete drum acces, parcaje, trasee pietonale | 4.192,68 mp | 20,94 % |
| Spatii verzi min. | 1.001,55 mp | 5 % | Spatii verzi | 1.578,88 mp | 7,88 % |
| POT max. / CUT max. | 78% / 2,88 | | POT / CUT | 71,18 % / 2.13 | |

Indici urbanistici:

Pentru zona de comerț si servicii, aferenta subzonei CA2, indicii urbanistici de utilizare a terenului, propusi, sunt:

POT max = 78 %

CUT max = 2.88

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la capitolul "Situatie existenta". Trebuie mentionat faptul ca prezenta documentatie are rolul de a initia consultarile cu furnizorii de utilitati si de a obtine un acord de principiu cu privire la investitiile propuse la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu. Se vor realiza devierile sau eliberarile de amplasament pentru retelele ce afecteaza parcela aflata in studiu. In faza urmatoare se vor obtine Certificate de Urbanism in baza carora sa poata fi elaborate documentatiile tehnice necesare obtinerii Autorizatiilor de Construire pentru fiecare domeniu in parte.

Un necesar estimativ de consumuri este prezentat in cele ce urmeaza:

APA:

Debit apa potabila + refacere rezerva PSI ~ 10 l/s

CANAL:

Debit pluvial ~ 700 l/s

Debit menajer ~ 1,15 l/s

ENERGIE ELECTRICA:

Putere instalata ~ 9 MW

GAZ:

Debit ~ 600 Nmc/h

Apa – canal – pluviale

Conform avizului de amplasament nr. 865/2008 eliberat de SC Compania Aquaserv SA, au fost avizate favorabil solicitarile propuse pentru amplasamentul studiat. In consecinta, dupa elaborarea proiectelor tehnice si evaluarea mai exacta a consumurilor rezultate se va putea obtine autorizatia lucrarilor de construire pentru retele edilitare.

Alimentare cu energie electrica si telefonie

Sunt propuse bransamente si racorduri pentru asigurarea necesarului de energie electrica ce va deservi ansamblul propus. Pentru realizarea obiectivului propus sunt necesare lucrari de deviere si refacere a retelelor existente precum si a PT nr. 29. Prin avizul CTE nr. 191/2008, SC FDEE Electrica Transilvania Sud SA propune doua variante tehnice de executie a acestor lucrari. Dupa executia variantei alese se va trece la faza ulterioara de elaborare studiu de solutie si autorizarea lucrarilor de construire aferente. Obiectivul se va putea racorda la reseaua de telefonie in baza unei comenzi lansate furnizorului acestui tip de servicii si a proiectelor tehnice intocmite ulterior.

Gaze naturale

SC E-ON Gaz Distributie SA a acordat raspuns favorabil propunerii de re-sistematizare urbana, conform aviz nr. 1158/2008. Sunt propuse bransamente si racorduri pentru asigurarea necesarului de gaze naturale. Principalii consumatori vor fi arzatoarele cazanelor de la centralele termice ce vor deservi toate tipurile de functiuni propuse. Daca este necesar, vor fi deviate traseele de gaz ce traverseaza proprietatea initiatorului, asigurandu-se zonele legale de protectie pana la amprenta cladirilor propuse.

4.1 Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

Se respecta in proiectarea constructiei si se vor respecta in timpul lucrarilor de executie „Normele de protectie a mediului inconjurator”, conf. Legii nr. 137/ 1995.

Protectia calitatii apei

Nu vor rezulta ape reziduale poluate.

Protectia aerului

Nu vor exista surse de poluare a aerului.

4.2 Protectia impotriva zgomotelor si vibratiilor

Nivelul de zgomot exterior se va incadra in limitele impuse de STAS 10 08 1988 si de „Normele tehnice de izolare fonica”, nr. C 125.87.

4.3 Protectia impotriva radiatiilor

Nu va exista nici o sursa de radiatii.

4.3 Protectia solului si a subsolului

Funcțiunea propusa nu constituie sursa de poluare pentru sol si subsol.

4.4 Protectia ecosistemelor terestre si acvaticice

Obiectivul nu va pune in pericol flora si fauna, terenul destinat construirii obiectivului nefiind parte dintr-o zona protejata.

4.5 Protectia a asezarilor umane si altor obiective de interes public

Nu vor fi afectate locuirea sau alte obiective de interes public din jur.

4.6 Gospodarirea deseurilor

Deseurile si resturile menajere se vor colecta in pubele, stocate in locuri special amenajate, de unde vor fi preluate periodic de o firma locala specializata si autorizata. Titularul va fi raspunzator de mentinerea curateniei si va trebui sa respecte prevederile normelor de salubritate.

4.7 Protectia acustica

Inchiderile exterioare vor fi realizate din materiale care asigura un confort acustic ce se incadreaza in prescriptiile normativelor in vigoare.

4.8 Protectia termica

Inchiderile exterioare vor fi realizate astfel incat sa se asigure un confort termic ce se incadreaza in prescriptiile normativelor in vigoare.

4.9 Masuri privind protectia muncii

Pe toata durata lucrarilor de executie, constructorul are obligatia de a respecta toate prevederile privind protectia muncii.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mures;
- încadrarea în Planul Urbanistic Zonal elaborat concomitent;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile PUZ referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Toate specificatiile prevăzute de PUZ și de regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt valabile în continuare. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mures. Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aproba de Consiliul Local al Municipiului Tg. Mures. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu se stabilește odată cu aprobarea sa.

Planul Urbanistic de Detaliu, coroborat cu studiile anterioare în vigoare, are menirea de a facilita administrației publice locale adoptarea unei hotărâri pentru reglementarea urbanistică, socială și economică a zone studiate. Configurarea unui centru comercial la standarde occidentale pe terenul propus presupune o planificare funcțională care se încadrează în noile tendințe de re-mobilare urbană.

Considerăm că din punct de vedere al volumului investiției și a oportunității socio-economice, tema proiect propusă se constituie într-o perspectivă realistă de dezvoltare, cu efecte pozitive asupra zonei și, la nivel global, implicit asupra municipiului Tg. Mures.

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, se va întocmi documentația tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire și proiectul tehnic în baza căruia vor fi demarate lucrările de construire a ansamblului comercial.

Intocmit,
Arh. Cristian Costache