



**PROIECT NR. 103 / 2011**

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **I. INTRODUCERE**

#### **I.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**

DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITIE:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU:**

**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE, INCLUSIV VANZARE CU AMANUNTUL, SISTEMATIZARE VERTICALA, REALIZARE ACCES, AMPLASARE TOTEM SI PANOURI RECLAMA (PARTER)**

AMPLASAMENTUL OBIECTIVULUI: jud. MURES, mun. TARGU MURES, str. SINAIA, nr. 5

BENEFICIAR : SOCIETATEA COOPERATIVA DE CONSUM FEDERALCOOP

INVESTITOR : S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

CF Nr. : 128959 (Lot 2, Parcela 2Cc);

NR TOPOGRAFIC/CADASTRAL: 128959.

#### **I.2. Obiectul lucrării:**

Obiectul prezentei documentatii il reprezinta detalierea amplasarii unui spatiu comercial cu produse alimentare si nealimentare si vanzare cu amanuntul pe terenul proprietate a SOCIETATEA COOPERATIVA DE CONSUM FEDERALCOOP aflat in intravilanul municipiului Targu Mures, intr-o zona definita din punct de vedere urbanistic, terenul fiind amplasat in partea de este situat in zona de nord a municipiului TARGU MURES, pe malul canalului Turbina, intr-o zona inchegata din punct de vedere urbanistic, cu o suprafata totala de 5520,00 mp cu deschidere de 60.65 m la Strada Sinaia, nr. 3, definit prin nr. Carte Funciara 128959 si nr. cadastral 128959, Lot 2, parcela 2Cc.

La baza intocmirii prezentului P.U.D. se afla Certificatul de Urbanism nr. 1927 din 28.11.2011, extrasul de carte funciara anexat (CF nr. 128959 (Lot 2, Parcela 2Cc)), documentatia cadastrala si studiul geotehnic.

#### **I.3. Amplasarea terenului si justificarea detalierii zonei:**

Parcela care face obiectul prezentei documentatii este in prezent un teren liber de constructii, avand o suprafata de 5520,00 mp si beneficiaza de o deschidere la strada Sinaia de 60.65 m.



La solicitarea investitorului S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. si cu acordul proprietarului SOCIETATEA COOPERATIVA DE CONSUM FEDERALCOOP, se doreste amplasarea unui spatiu comercial cu produse alimentare si nealimentare inclusiv vanzare cu amanuntul.

## II . INCADRAREA IN ZONA

Perimetrul destinat viitoarei constructii este localizat in partea de nord a localitatii, pe malul canalului Turbina si in imediata vecinatate a benzinariei Lukoil. In partea de sud-est parcela beneficiaza de deschidere la strada Sinaia.

Terenul are suprafata totala de 5520.00 mp, conform extras CF si a masuratorilor din teren si are o forma neregulata. Amplasarea spatiului comercial se propune aproximativ i partea de nord-vest a terenului,. Retragera cladirii fata de limita sudica (str. Sinaia) este de 28.90 m unde sunt amenajate platforma pavata cu accesele, locurile de parcare si aleile, iar intre magazin si latura nordica (Canalul Turbina) a amplasamentului de minim 0.97 m. Retragera fata de limita estica este de minim 6.36 m iar fata de limita vistica este de minim 0,99 m.,

### 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate:

In temeiul reglementarilor de urbanism ale PUG Targu Mures, amplasamentul studiat face parte din Zona A, CP 4 — zona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate, ocupata de cladiri industriale, de tip mica productie, manufacturi sau servicii pentru industrie.

Folosinta actuala: birouri, productie — ateliere si depozite.

Funcțiuni admise: servicii comerciale si comert adecvate zonei centrale si protejate, cu atractivitate ridicata pentru public si din punct de vedere turistic, activitati productive manufacturiere de lux, nepoluante si generand fluxuri reduse de persoane si transport, atractive din punct de vedere turistic, funcțiuni publice: echipamente publice — administrative, justitie, cultura, invatamant, sanatate, servicii profesionale, servicii financiar-bancare si de asigurari, servicii de consultanta, locuinte.

Funcțiuni interzise: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zona protejata.

### 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.:

In conformitate cu Studiul geotehnic, efectuat de S.C. GEODESIGN S.R.L., zona se afla din punct de vedere geomorfologic pe un teren plan, fiind situat in lunca raului Mures, pe malul stang al acestuia. Din punct de vedere geologic zona se incadreaza in Bazinul transilvaniei. Zona este dominata de depozite panoniene alcatuite din argile marnoase si nisipuri, peste care se dispun depozite pleistocene detritice, formate din pietrisuri si nisipuri. In urma forajelor executate a fost interceptata apa subterana la cota -4.00. In perioadele bogate in precipitatii, ape de infiltratie pot sa apara la orice nivel. Clima este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal iar adancimea de inghet de 0,90 m. Zona seismica este caracterizata de valori ale  $a_g = 0.12$  g si  $T_c = 0.7$  sec.



Terenul nu prezinta semne de instabilitate, concluziile de amplasament nu conduc la concluzia existentei unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare.

### III . SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul studiat este situat in partea de nord a localitatii, in intravilan. Terenul are suprafata de 5520.00 mp cu deschidere la strada Sinaia de 60.65 m si este definit prin nr. C..F. 128959 (Lot 2, Parcela 2Cc) si nr. topografic/cadastral al parcelei: 128959.

Orasul Targu Mures a fost, de la inceputurile existentei sale, un targ de importanta regionala, centru economic al vail Muresului mijlociu, pastrandu-si acest specific si dupa perioada interbelica.

Atestata istoric intre anii 1880-1885, in perimetrul studiat a functionat Fabrica de Bere Bürger. Ca urmare a Marii Crize din 1929-1933, firma se confrunta cu dificultati. Astfel repetatele tentative de a gasi solutii economice si administrative culmineaza cu Hotararea Adunarii Generale din noiembrie 1938, care a decis inchiderea firmei.

In zona studiata se mai afla fosta locuinta pentru muncitori a fabricii de mobila Szekely si Retty construita in anul 1919 aflata pe strada Margaretelor, uzina electrica construita intre anii 1910-1912 aflata pe strada Uzinei.

Deasemenea in partea de nord a amplasamentului studiat, pe strada Kos Karoly IA si B, se afla fostul ansamblu al administratiei Uzinelor Comunale (in prezent Aquaserv SA si SC Energomur SA) construit intre anii 1910-1913. Din ansamblu fac parte: cladire administrativa, fosta locuinta de serviciu (in prezent birouri), fostul pavilion al portii (in prezent dispensar), foste ateliere (in prezent ateliere contoare si sectia apa-canal).

Restul zonei strazii Sinaia o constituie un numar de case fara o valoare istorico-arhitecturala ridicata.

Amplasamentul pe care propunem constructia spatiului comercial, se intinde pe doua o suprafata de 5520 mp. Atat acest perimetru cat si loturile proxime, au cladiri aflate intr-un stadiu avansat de degradare. Puncte comerciale exista in zona, insa de dimensiuni mici.

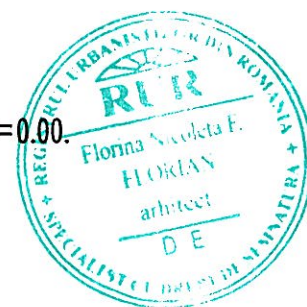
In prezent amplasamentul este liber de constructii.

Astfel rezulta urmatorii indicii urbanistici existenti: POTexistent= 0.00% - CUTexistent=0.00.

### IV . REGLEMENTARI

#### 4.1. Propuneri de organizare a zonei studiate. Bilant teritorial

Investitorul doreste construirea unui **SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE INCLUSIV VANZARE CU AMANUNTUL**. Astfel, prin proiect se propun urmatorii indici de ocupare a terenului POTpropus = 36.06 % si respectiv CUTpropus = 0.36, in regim de inaltime Parter. Aceasta investitie face parte din categoria dotarilor comerciale. Amplasamentul va reduce distanta de deplasare a locuitorilor din localitate pentru a procura bunuri de uzanta zilnica (alimentare si nealimentare) si va ridica nivelul calitatii locuirii in aceasta zona.



Avand in vedere ca pe latura vestica, in imediata vecinatate a terenului, este situata o casa proprietate privata se propune realizarea unui drum acces cu latimea de 3,5 m la accesul pe proprietate.

**Amplasamentul imobilului** propus se va face astfel :

- distanta fata de limita de proprietate SE - 29.30 m de la strada SINAIA;
- distanta fata de limita de proprietate SV — min 0.99 m;
- distanta fata de limita de proprietate NV — min 0.97 m;
- distanta fata de limita de proprietate NE - min 6.36 m.

**Distantele fata de vecinatatile construite :**

- fata cladirile amplasate la sud-est vis-à-vis la str. Sinaia: min 46.00 m
- fata cladirile de la vest: min. 3.84 m (Lot I ICc)
- fata de cladirile de la nord: nu este cazul (canalul Turbina)
- fata de cladirile amplasate la est: min. 6.36 m (SC NIRAJ PRODCOM SRL)



**Imprejmuirea proprietatii** va exista pe toate laturile si va fi compusa din soclu de beton cu inaltime de 0.15 m, stalpi metalici si panouri metalice transparente care completeaza inaltimea pana la 1.50 m. La frontul strazii. Trasarea imprejmuirii se va face in totalitate in interiorul proprietatii si anume de la limita de proprietate inspre interior.

• **Organizarea curtii:**

Accesul auto principal se face din strada Sinaia (strada cu 4 benzi, cate doua benzi pe sens) prin intermediul unui singur punct de acces “intrare-iesire” cu latimea de 9.00 m. Acesta permite deasemenea accesul camioanelor pentru aprovizionare, facand legatura printr-o rampa cu declivitate de 5.20 % cu zona de andocare a spatiului comercial propus.

Suprafata carosabila in incinta lotului: \_\_\_\_\_ 2636.71 mp

Suprafata spatii verzi: \_\_\_\_\_ 893.68 mp

Locuri de parcare: \_\_\_\_\_ 67 locuri (din care 2 locuri de parcare de tip “mama si copil” si

2 locuri pentru persoane cu deficianta locomotorie conform normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001).

Totemul (catargul de reclama luminoasa) va fi amplasat in incinta in coltul sud-estic al proprietatii la strada Sinaia.

Pe suprafata carosabila din incinta se vor amenaja 67 locuri de parcare, alei carosabile de incinta si rampa descarcare marfa. Apele meteorice de pe suprafata platformei vor fi colectate si evacuate la sistemul urban de colectare ape pluviale existent la strada Sinaia, dupa ce vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi propus prin proiect.

Din punct de vedere functional, cladirea este structurata astfel :

- Parter

Funcțiune / $A_{ij}$	( mp )
Spatiu vanzare	1 266.77 mp
Windfang	27.14 mp
Zona livrare de dimineata	38.39 mp
Depozit	285.51 mp
Spatiu anexa	28.88 mp
Biroul managerului	11.84 mp
Grupuri sanitare public	9.28 mp
Grupuri sanitare personal	8.10 mp
Vestiare	19.63 mp
Hol	7.70 mp
Camera personal	24.71 mp
Camera CT	4.93 mp
Camera echipamente electrice	7.48 mp
Nisa / camera video	5.43 mp
Camera coacere	65.07 mp
Camera frigorifica	37.13 mp
$A_{U \text{ TOTAL}}$	1 847.99 mp
$A_{C \text{ TOTAL}}$	1 990.34 mp
$A_{D \text{ TOTAL}}$	1 990.34 mp
<b>Indici urbanistici</b>	
POT PROPOS	36.06 %
CUT PROPOS	0.36



Datorita distanțelor fata de vecinatati si datorita traseelor de circulatie interna, autoutilizara de Pompieri poate ajunge usor pe toate laturile din vecinatatea imediata a cladirii.

## SISTEMUL CONSTRUCTIV

Structura de rezistenta a cladirii este alcatuita din fundatii din beton armat, izolate sub stalpi, cu bloc si cuzinet de beton armat prefabricat; stalpi incastrati in fundatii si grinzi transversale de beton armat prefabricat pe care reazema acoperisul.

Inchiderile exterioare vor fi din zidarie din caramida eficienta cu goluri verticale (tip Porotherm) cu grosimea de 38 cm si tamplaria de aluminiu cu geam termoizolant.

Compartimentarile interioare vor fi din zidarie de caramida eficienta cu goluri verticale cu grosimea de 25 cm si cu pereti de gipscarton pentru spatiile sanitare.

Cladirea va avea acoperis într-o apă, panta de inclinație 6.50%, regimul de înălțime — parter, fatada tencuită și învelitoare din membrana FPO termosudată și fixată mecanic peste termoizolație rigidă (vata minerală 22cm) cu suport din tablă trapezoidală la învelitoare, respectiv panouri compozit alucobond la fatadele laterale pentru timpanele acoperisului. Înălțimea la cornișă a volumului propus va fi de 5.86 m iar înălțimea maximă la coama de 8.35 m.

### INDICIIL TEHNICI AI INVESTITIEI

SUPRAFATA TEREN	5 520.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	1 990.34 mp
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA	1 990.34 mp
P O T PROPUS	36.06 %
C U T PROPUS	0.36

Categoria de importanță " C " conf. ORM H.G.R. 766/1997, Legii Nr. 10/1995 și ORD. M.L.P.A.T. 31/N/1995.

### BILANT TERITORIAL

NR. CRT	TERITORIU AFERENT	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
1	CONSTRUCTIE PROPUSA SPATIU COMERCIAL	0.00	0.00	1990.03	36.06
2	SUPRAFETE NEAMENAJATE	5520.00	100.00	0.00	0.00
3	CAROSABIL AMENAJAT	0.00	0.00	2128.03	38.55
4	PIETONAL AMENAJAT, INCLUSIV AMENAJARI (SOCLURI, BORDURI)	0.00	0.00	508.26	9.21
5	SPATII VERZI	0.00	0.00	893.68	16.18
6	<b>TOTAL</b>	<b>5520.00</b>	<b>100.00</b>	<b>5520.00</b>	<b>100.00</b>



### SURSELE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

#### *1. Protecția calității apelor:*

Intrucât clădirea nu este gândită niciunei faze tehnologice, neavând funcțiune productivă ci numai una comercială calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice. Corpul de clădire este racordat la sistemul urban de canalizare a apelor uzate, care sunt de tip menajer, iar apele pluviale sunt colectate prin sistem de guri de scurgere, rigole urmând a fi racordate la rețeaua de colectare a apelor pluviale care se găsește pe str. Sinaia fiind trecută în prealabil printr-un separator de hidrocarburi.

## Colectarea apelor pluviale

Din cadrul obiectivului se vor evacua in reseaua de canalizare exterioara existenta in incinta, urmatoarele categorii de ape uzate:

1. Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
2. Ape de condens provenite din functionarea aparatelor de conditionare.

Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PVC si se va dirija spre coloana de ape uzate. Racordarea acestor conducte se va face obligatoriu prin sifonare.

Condensul provenit de la aparatele frigorifice vor fi colectate cu ajutorul unei retele de canalizare montata in radiator. Astfel aceste ape vor fi directionate catre un camin exterior din care apa se va infiltra in sol (camin de scurgere MOPRO). Pentru evitarea inghetului s-a prevazut un sistem de degivrare ce se va monta pe conductele amplasate in camin cat si in stratul de la baza acestuia.

Datorita faptului ca toate produsele alimentare sunt ambalate, apa rezultata in urma spalarii aparatelor frigorifice, fiind fara grasimi, va fi evacuata in reseaua de canalizare. Se vor folosi numai detergenti biodegradabili.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitational prin curgere libera la reseaua de canalizare care se va executa in incinta.

Pentru colectarea apelor pluviale de pe incinta investitiei se vor realiza doua retele de canalizare pluviala separate. Una din ele pentru colectarea si evacuarea apelor pluviale provenite de pe invelitoarea cladirii, aceasta colectand apele pluviale de pe invelitoare prin intermediul unor burlane exterioare si condusa prin intermediul unei retele de incinta compusa din conducte PVC — KG si camine de vizitare spre reseaua publica de canalizare existenta in zona.

Apele pluviale colectate de la nivelul rampelor de acces al masinilor de aprovizionare se vor colecta cu ajutorul unor rigole cu latimea utila de 250 mm urmand ca apoi sa ajunga intr-un camin de pompare din polietilena care este dotat cu o pompa submersibila de debitul de pompare  $Q_p = 7 \text{ mc/h}$  si inaltimea de pompare  $H_p = 5 \text{ mca}$ .

A doua retea de canalizare pluviala se va realiza pentru colectarea apelor pluviale de pe suprafata platformelor si a parcarilor exterioare printr-un sistem de guri de scurgere. Apele pluviale astfel colectate vor fi conduse spre un rezervor de stocare a apei cu capacitatea de aproximativ 70 mc, care are ca scop reducerea debitului de ape pluviale evacuate spre reseaua de canalizare. Rezervorul este format dintr-un inel din teava corugata din polietilena cu diametrul  $D_n 1200$ . Apa colectata in rezervor va fi condusa, prin intermediul unei pompe submersibile, spre un separator de hidrocarburi proiectat pentru un debit de 10-15 l/s. Pompa submersibila, avand caracteristicile  $Q = 8 \text{ l/s}$  si  $H = 10 \text{ mca}$ , se va monta intr-un camin de pompare in apropierea rezervorului. Apa trecuta prin separator va fi apoi evacuata spre reseaua publica de canalizare impreuna cu restul apelor uzate din incinta prin intermediul unui racord de canalizare.



**2. Protectia aerului:** Nu este cazul

Intrucat cladirea nu este gandita niciunei faze tehnologice, neavand functiune productiva ci numai una comerciala si de depozitare, calitatea aerului nu este expusa degradarii sau infestarii chimice.

**3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:**

Sursele de zgomot si de vibratii pot fi in special cele datorate camioanelor care vor aproviziona depozitul. Livrarile se vor desfasura pe latura sudica a amplasamentului.

**4. Protectia impotriva radiatiilor:** Nu este cazul

**5. Protectia solului si a subsolului:** Nu este cazul

**6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:** Nu este cazul

**7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:** Nu este cazul



**8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:**

Materialele rezultate in urma lucrarilor de construire propuse vor fi sortate pe tipuri de materiale (caramida, lemn, metal, etc) si reciclate. Conform contractului cu firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, atat in timpul lucrarilor de construire, cat si pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa special amenajata. Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatii sunt de tip menajer ce vor fi colectate separat: de tip ambalaj — en gros si cele de tip menajer. Se vor monta in incinta tomberoane mici pentru clienti iar langa rampa acces camion un compactor de hartie si un tarc inchis din grilaj metalic pentru depozitarea gunoiului menajer produs de magazin. Colectarea se va face diferentiat pe tip de material.

Gestiunea deseurilor produse in timpul functionarii, se bucura de un program elaborat de firma LIDL in decursul catorva decenii definit prin utilaj de compactat cartoane si o platforma de colectare diferentiata pe categorii a resturilor menajere.

**9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase :** nu este cazul.

## **F. LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI.**

Terenul nu a fost folosit ca spatiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare astfel de lucrari.

## **G. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI**

Pentru imbunatatirea climatului se vor amenaja **893.68** mp de spatiu verde cu ierbacee si arbusti.



## H. MASURILE DE PROTECTIE CIVILA

Conform Hotararii nr. 560 din 15 iunie 2005 si H.G. nr. 37 din 12.01.2006, constructia existenta nu se incadreaza in categoriile de folosinta la care este obligatorie realizarea adaposturilor de protectie civila (cladiri pentru afaceri si comert, fara subsol).

Se propune ca magazinul sa nu contina adapost ALA.

## CIRCULATIA TERENURILOR.

Nu se impun schimburi de terenuri.

## V. CONCLUZII

In perspectiva continuei dezvoltari a zonei, prezenta propunere nu face decat sa contribuie pozitiv la incheierea functional si urbaniztica a zonei, iar prin respectarea functiunilor dominante a zonei, se pastreaza si se potenteaza, in acelasi timp, specificul zonei in ansamblu.

## VI. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 1927 din 28.11.2011;

Extras CF nr. 128959 (Lot 2, Parcela 2Cc);

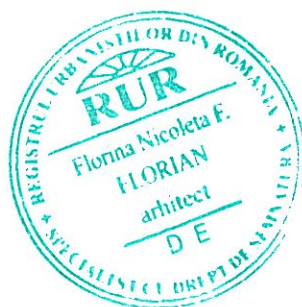
Avize si acorduri solicitate prin C.U.;

Documentatia topografica;

Studiul geotehnic;

Intocmit,

Arh. Florina Nicoleta Florian



Cluj- Napoca,  
Ianuarie 2012