

MEMORIU GENERAL

V13

1	DATE GENERALE
---	---------------

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării

PUZ – RECONFORMARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN UTR-L2cz PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE - MODIFICARE PARTIALA P.U.D. APROBAT PRIN HCL NR. 103/04.09.2008

Amplasament

Județul Mureș, localitatea Tîrgu Mureș , un teren identificat prin extrasul CF: 141618

Beneficiar

Mureșan -Florea Alin

Proiectant urbanism

SC Tektura SRL (Arh. Raus Adriana)

Proiectant Doc.topografica

Ing.Murar Lucian

Proiectant studiu geotehnic

SC TERRA DRILL SRL

Proiectant alimentare cuenergie electrica

SC ENERGO ELECTRIC SRL

Cadrul legislativ privind protectia mediului

-O.U.G.nr. 195/2005 privind protectia mediului -O.U.G.nr.152/2005 privind stabilirea, prevenirea si controlul integrat al poluarii -H.G.nr.918/22.08.2002 privind aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri, modificate cu H.G.nr.1705/14.10.2004.

- Ordinul MAPM nr. 680/26.09.2002 pentru aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si de emitere a acordului de mediu, modificat prin Ordinul MAPM nr. 210/25.03.2004.

-Ordinul MAPM nr. 863/26.09.2002 privind aplicarea ghidurilor metodologice aplicabile procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului.

-HG nr. 1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe. -toate legile si actele normative in vigoare la data elaborarii prezentului studiu

1.2. Obiectul lucrării-solicitari ale temei program

În urma stabilirii temei – program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea derularii studiilor preliminare de urbanism pentru amplasarea unei locuințe colective, încadrată în zona locuințelor individuale și colective mici pe un teren situat în intravilan cu folosința actuală teren arabil. Se propune conformarea zonei conform reglementarilor generale și tendințelor zonei (din teren arabil în locuire) și crearea de

infrastructură prin reglementarea gabaritului și statutului juridic al căilor de acces, precum și prin reglementarea posibilităților de echipare ale construcției.

Pentru lucrarea ce face obiectul acestui studiu a fost emis certificat de urbanism nr. 28 din 07.01.2020 pentru întocmirea documentației PUZ – RECONFORMARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN UTR-L2cz PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE - MODIFICARE PARTIALA P.U.D. APROBAT PRIN HCL NR. 103/04.09.2008 SI AVIZUL DE OPORTUNITATE NR.16 DIN 20.07.2020.

Suprafata de teren pentru care s-a emis CU este alcatuita dintr-un lot cu suprafata totală de **3.029** mp conform extrasului CF: 141618

Tema program

Prezenta documentatie de urbanism isi propune :

- adaptare infrastructură , ca suport al echipării tehnico-edilitare pentru parcelă(definitivare si imbunatatire loc de intoarcere)
- unificarea terenurilor
- mobilarea parcelei cu un bloc de locuințe cu cca. 30 de unități locative si amenajari aferente

1.3. Surse de documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior intocmirii proiectului urbanistic faza P.U.Z. au fost elaborate si aprobate urmatoarele :

- P.U.G. - Plan Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș existent ,in vigoare;
- P.U.G. - Plan Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș in curs de reactualizare;
- Plan urbanistic zonal,zona rezidentiala Unirii ,in vigoare;
- Plan urbanistic de detaliu aprobat prin HCL 103/04.09.2008
- Strategia locala de dezvoltare, economica si sociala a municipiului.
- Studiu oportunitate .

Studii elaborate concomitent cu PUZ

- studiu geotehnic intocmit de firma SC TERRA DRILL SRL
- studiu de coexistenta si alimentare cu energie electrica intocmit de firma SC ENERGO ELECTRIC SRL
- plan cadastral si ridicare topografica vizata OCPI Mureș intocmit de ing.Murar Lucian
- aviz Comisie de circulatie nr.4148/25.09.2020

Date statistice

-S-au utilizat date statistice privind evolutia populatiei in municipiul Tg.-Mures, date privind locuirea si indicatori de dezvoltare economica.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Principalul proiect pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei il reprezinta proiectul de infrastructura care rezerva teren pentru drum colector intre strada Voinicenilor si strada Principala din

comuna Sincraiu de Mures. care interfereaza cu reseaua generala de acces in zona strazii C-tin Hagi Stoian. Mai exista in vecinatatea amplasamentului alte proiecte imobiliare in derulare.

2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
----------	--------------------------------------

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Strazile principale ale cartierului Unirii suprapuse traseelor de acces catre Campia Transilvaniei reprezintă axe cu justificare istorică- având în vedere că zona rezidentiala Unirii - a avut ca origine un sat cu configurație rurala liniară situat în lungul caili de acces din Tg.-Mures pe directia nord-vest. Zona studiata se afla in partea de nord-vest a localitatii delimitata de o cale de acces (str. Voinicenilor), pe latura de nord-est si de alte proprietati private pe celelalte laturi.

Terenul studiat face parte din prima terasa aferenta raului Mures, pe latura de nord a acestuia.

Proprietatile initiale in zona au fost relativ mari, iar prin divizarea acestora au rezultat parcele de forma actuala in lungul strazilor nou create .

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mures, în partea de nord vest a orașului, zona cartierului Unirii, în vecinatatea străzilor Voinicenilor si C-tin Hagi Stoian cu categoria de folosință teren arabil .

Proiectul detaliază o porțiune aferentă zonei mentionate pentru care există suficiente elemente de identificare.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targu-Mures în vigoare și prevederilor din PUZ zona rezidențială cartier Unirii, acest teren se află în interiorul perimetrului intravilanului existent cu categoria de folosință de teren arabil si este reglementat pentru zona de locuire individuala si colectiva cu regim mic de inaltime

Funcțiunile zonei stabilite conform PUZ zona rezidentiala Unirii sunt urmatoarele:
UTR:

-L2Cz-zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi

Prezentul proiectul stabileste profilul functional al zonei cu mentinerea incadrarii generale in UTR L2Cz-zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi.

. Indicatorii urbanistici propuși sunt: POT max.30%; CUT max. 0.9.

Accesul general in zona este asigurat de strada Constantin Hagi Stoian, stradă ce face parte din trama stradală a localității și pentru care s-a stabilit prin studii anterioare pentru modernizare un profil de stradă de categoria III cu ampriza de 10,0 m. Această stradă asigura legătura cu trama stradală extinsa si propusă prin studiu pentru viabilizarea loturilor luate în studiu; investitia preconizata va definitiva si locul de intoarcere pentru intrarea stradala care deserveste amplasamentul.

Reglementarea generala a zonei stabilita prin PUZ Zona rezidentiala Unirii prevede

UTR L2cz – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI:

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele retrase de la aliniament în regim de construire izolat;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

H. maxim= P+2E ;

INDICI URBANISTICI

P.O.T. maxim = 35,00 %

C.U.T. maxim =0.9 pentru inaltime de P+2

- **Potential de dezvoltare**

Potentialul de dezvoltare al zonei este dat de apartenenta acesteia la spatiul zonei de locuit in curs de constituire, nu departe de cel al zonei centrale a cartierului Unirii din mun.Tg.Mures ce contine functiuni specifice: comert, locuire, educatie, sanatate.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

In cadrul zonei studiate terenul reglementat este situat în interiorul intravilanului localității Tg.-Mures stabilit prin PUG existent in vigoare la data intocmirii studiului. (evidențiat în planșa de încadrare anexată).

Zona studiata se afla in intravilanul Tg.Mures,jud.Mures, in partea de nord a localitatii, in spatiul cartierului preponderent rezidential Unirii

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general**

Zona studiată se află în intravilanul Târgu Mures, județul Mureș, in partea de nord a localitatii, in spatiul cartierului preponderent rezidential Unirii. Amplasamentul se prezinta ca un teren relativ plat. Situl, ce insumeaza 3031,0 mp, suprafata ce reprezinta zona rereglementata, apare conform plansei de reglementari a Planului Urbanistic Zonal „ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII” traversat de str.C-tin Hagi Stoian legata de str.Voinicenilor, strazi ce deserve sc zona reglementata prin planul urbanistic zonal mentionat anterior. In apropiere exista culoarul rezervat unei strazi cu profil de strada colectoare , strada care o sa faca legatura directa intre zona localitatii Sincaiu de Mures si Santana de Mures.

In zona exista ca dotari de interes public – spatii pentru invatamant, spatii comerciale si de prestari servicii situate la oarecare distanta fata de zona studiata (in lungul strazii Voinicenilor si strada Agricultorilor).

In prezent circulatia carosabila este asigurata de strazile care fac parte din reseaua stradală urbana—strada Voinicenilor si strada C-tin Hagi Stoian. Aceste strazi au prevazuta prin reglementari urbanistice anterioare modernizarea profilului si asigurarea unui gabarit de acces la nivel de strada de categoria a III-a pentru str. C-tin Hagi Stoian si ampriza de strada colectoare pentru str. Voinicenilor.

Circulația pietonală este rezolvata pe trotuare în lungul tramei stradale ce deserve zona studiată .

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Amplasamentul studiat se află în zona terasă joasă a râului Mureș, cu acces din str. C.Hagi Stoian. Terenul este cvasiplan. Nu sunt prezente denivelări sau fragmentări, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic executându-se 2 foraje .

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului pentru amplasarea clădirilor, arată o structură a straturilor configurată astfel:

Forajele s-au efectuat până la adâncimea de -6,00 m. S-a identificat următoarea stratificație:

F.1.

0,00 ÷ 0,50 m – Sol vegetal negru.

0,50 ÷ 1,40 m – Praf argilos cafeniu, plastic consistent.

1,40 ÷ 2,80 m – Nisip cenușiu, afânat.

2,80 ÷ 6,00 m – Nisip cu pietriș, mediu îndesat.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -1,40 m sub formă de NH.

F.2.

0,00 ÷ 0,50 m – Sol vegetal negru.

0,50 ÷ 1,30 m – Praf argilos cafeniu, plastic consistent.

1,30 ÷ 2,60 m – Nisip cenușiu, afânat.

2,60 ÷ 6,00 m – Nisip cu pietriș, mediu îndesat.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -1,30 m sub formă de NH.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona constructibilă fără măsuri speciale cu excepția celor ce privesc gestionarea apelor subterane, zona fiind caracterizată cu acumulări bogate în ape subterane.

Nivelul hidrostatic este variabil, apa nefiind agresivă față de betoane, variațiile de nivel în funcție de nivelul precipitațiilor fiind de cca. 1,0 m. Nu se recomandă construcții cu subsol.

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații) și se situează într-o zonă cu risc geotehnic redus.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz**

Circulația în zona amplasamentului, este de intensitate mare pe str. Voinicenilor și redusă în zona strazii Hagi Stoian; acest fapt poate avea influențe pozitive pentru amplasarea funcțiunii de locuire în spațiul zonei mixte. Prevederile noului plan urbanistic general de transformare a circulației din zonă, într-un sistem spațial inelar care să multiplice această direcție spre nord și sud vor putea influența favorabil legăturile între diferite zone funcționale precum și legăturile cu zona centrală a cartierului Unirii și implicit și accesibilitatea parcelelor de pe amplasamentul studiat.

- **Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate mare pe str. Voinicenilor și redusă pe str. C-tin Hagi Stoian. Artera ce suportă traficul cel mai intens în proximitate este strada Voinicenilor –de categorie drum național în zonele situate în extravilan.

Circulația carosabilă locală este asigurată de strada Constantin Hagi Stoian care face parte din rețeaua stradală a localității și intersectează strada Voinicenilor în apropierea amplasamentului.

Accesul pe loturile ce urmează a fi comasate și construite cu clădirile pentru locuințe colective de mici dimensiuni, conform planului de situație, va fi asigurat din străzile existente din drumul public- strada C-tin Hagi Stoian și str. Voinicenilor și care vor intersecta alea ce deservește amplasamentul.

Aleea semicarosabilă de acces pe amplasament este conformă cu prevederile Regulamentului general de urbanism și deservește zonele destinate locuirii precum și pe cele de acces de intervenție (ISU, întreținere, rețele edilitare, acces colectare deșeurii) cu legătura din strada cu circulație mai redusă, respectiv C-tin Hagi Stoian.

2.5. Ocuparea terenurilor

• **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată**

Analiza parcelarului aferent zonei releva porțiuni semnificative cu parcelar tradițional agrar în special cel aferent străzilor generate de drumurile de câmp existente. Studiul urbanistic are în vedere îmbunătățirea ocupării terenului pentru porțiunile cu parcelar agrar în conformitate cu densitățile specifice zonelor de locuit situate în intravilanul localităților urbane.

• **Relationari între funcțiuni**

Ca funcțiuni ale zonei predominant rezidențiale ce conține și funcțiuni complementare (microproducție, servicii), în general compatibile între ele, clădirile și funcțiunile existente se pot potența reciproc cu condiția implementării de activități adecvate fără disfuncții față de vecinătăți.

• **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare în general al zonei cu fond construit este de nivel mic/mediu, procentul de ocupare existent generat de prevederile PUZ zona cartier Unirii, existent, în vigoare pe terenul ce urmează a fi rereglementat fiind de 35%, coeficientul de utilizare existent fiind de 0,9.

• **Aspecte calitative ale fondului construit**

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100 % alcătuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumurilor existente.

Suprafața terenului luat în studiu este de 3029,0 mp și conform PUZ “zona rezidențială Unirii” în vigoare se află în intravilanul localității.

Pentru zona în cauză constituirea rețelei de alei semicarosabile precum și a rețelelor de echipare tehnico-edilitară (după obținerea avizelor de la organele interesate și efectuarea de studii de specialitate pentru echipare) nu necesită efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public).

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, nord-est, sud și sud-vest loturi proprietăți particulare ale persoanelor fizice/juridice, iar la sud alea ce lega amplasamentul de strada C-tin Hagi Stoian.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren parțial construit, cu aspect de zonă urbană.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt mai puțin importante pe str. C-tin Hagi Stoian, determinate de situarea terenului pe o stradă secundară cu profil în curs de

constituire. În acest sens aceasta zona participă nesemnificativ la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră secundară de acces din teritoriul în cartierul Unirii, zona rezidențială în curs de extindere.

Amplasarea clădirilor pe parcele și față de vecinătăți este conform prevederilor Regulamentului aferent PUZ anexat documentației.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona beneficiază de serviciile ce aparțin zonei centrale a cartierului Unirii situate la o distanță relativ redusă precum și de cele asigurate de cartierul Aleea Carpați din Tg.Mureș (distanță sub 2000 m); completarea zonei cu funcțiuni mixte de calitate precum și cu cea de locuire ar contribui la revitalizarea generală a amplasamentului.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În spațiul parcelor din vecinătatea amplasamentului există spații verzi amenajate; propunerile de mobilare includ amenajarea de zone verzi atât în spațiul dintre clădiri cât și în spațiul public adiacent.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu există un potențial de risc natural în zona studiată sau în zonele vecine; condițiile geologice normale relevate în studiul geotehnic trebuie gestionate prin aprofundarea studiilor geotehnice pentru clădire; clădirea propusă cu o importantă componentă de locuire propusă favorizează obținerea unei densități medii a construcțiilor

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități legate de amplasamentul acestui teren sunt acelea că reglementările urbanistice existente pentru zona studiată trebuie readaptate în scopul creării posibilității construirii unui ansamblu funcțional unitar cu o componentă rezidențială de dimensiuni reduse, în condițiile menținerii față de vecinătăți a distanței egale cu jumătate din înălțimea clădirilor. Este necesară de asemenea stabilirea modului de derulare al programului investitional astfel încât impactul asupra cadrului natural și construit din vecinătate să fie favorabil.

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100 % alcătuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona strazilor Voinicenilor și C-tin Hagi Stoian strada ce urmează să fie transformată în strada de categoria a III-a și din care există aleea semicarosabilă de acces pe lotul mobilat.

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul reglementării este în proporție de 100 % alcătuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumurilor existente.

Pentru zona în cauză constituirea spațiului pentru manevră și întoarcere la capatul aleii semicarosabile nu necesită efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public); retragerea de la aliniament în dreptul parcelei pe latura de vest va îmbunătăți accesibilitatea.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, est și vest loturi proprietăți particulare ale persoanelor fizice/juridice, iar la sud aleea semicarosabilă de acces și o proprietate privată.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant neconstruit, cu aspect de zonă rezidențială.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt importante pentru zona de teren aferentă strazii Voinicenilor și mai reduse pe str. C-tin Hagi Stoian, determinate de situarea terenului într-o zonă ce cuprinde intersecția mai multor strazi. În acest sens aceasta zonă

participă nesemnificativ la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră secundară de acces din teritoriu în cartierul Unirii, zona rezidențială în curs de extindere.

Amplasarea clădirii pe parcela și față de vecinătăți este conforma cu prevederilor Regulamentului aferent PUZ anexat documentației.

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

Clădirile ce urmează a fi construite vor beneficia de racorduri și branșamente de alimentare cu apă și canalizare **menajera**, alimentare cu gaz și energie electrică. **S-a acordat o atenție deosebită modalității de rezolvare a colectării și gestionării apelor pluviale pentru ansamblul propus.**

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele **în PUZ s-a adoptat soluția optimă.**

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară cu potențial bun, alcătuit din rezerva de capacități preexistente pentru cartierul Unirii situate în principal pe strada Constantin Hagi Stoian și strada Voinicenilor.

Pentru alimentarea cu energie electrică **s-a întocmit studiul de coexistență și alimentare** detalierea studiului de alimentare efectuat **se va face în etapele ulterioare de autorizare** în conformitate cu rețelele electrice existente în zonă. Alimentarea cu gaz se va rezolva prin branșamente la rețelele existente în zona strazilor de acces.

Studiul de ansamblu pentru echiparea zonei studiate cu utilități cuprinde dimensionare branșamentelor în funcție de potențialii consumatori din zonă, urmărindu-se în timp realizarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare **menajera; rezolvarea canalizării pluviale în acord cu situația existentă a acestor rețele**, a celor de gaz și electrice conform proiectelor derulate în etapele de autorizare pentru construire.

- **Debite și rețele de distribuție apă potabilă**

În zona amplasamentului (str. Voinicenilor, str. Constantin Hagi Stoian) există rețeaua de alimentare cu apă la care clădirile aferente zonei din vecinătatea amplasamentului sunt bransate; SC AQUASERV SA derulează în zona proiectul de „Extindere și reabilitare infrastructura de apă și apă uzată **în județul Mureș**” conform **aviz de acces la rețele de apă și canalizare nr.8749/V/B/4/16/07.2021; aviz nr.871/16.07.2021**.

- **Rețele de canalizare**

În zona amplasamentului (str. Voinicenilor, str. Constantin Hagi Stoian) există rețeaua de canalizare **menajera și pluvială** la care clădirile aferente zonei din vecinătatea amplasamentului sunt bransate; SC AQUASERV SA derulează în zona proiectul de „Extindere și reabilitare infrastructura de apă și apă uzată **în județul Mureș**” conform **aviz de acces la rețele de apă și canalizare nr.8749/V/B/4/16/07.2021; aviz nr.871/16.07.2021**.

- **Rețele de transport energie electrică**

In zona amplasamentului (str. Voinicenilor, str. Constantin Hagi Stoian) exista retele de alimentare cu energie electrica la care cladirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate. **Pentru racordarea noilor consumatori s-a intocmit studiul de coexistenta si alimentare cu energie electrica de catre firma SC ENERGO ELECTRIC SRL.**

- **Rețele de telecomunicatie** -exista in zona cablu Tc amplasat in zona str.Voinicenilor

- **Surse si rețele alimentare cu caldura**

- nu exista in zona studiata rețele de alimentare cu caldura

- **Posibilitati de alimentare cu gaze naturale**

-in zona de studiu exista rețea de alimentare cu gaze naturale;in zona amplasamentului nu exista obiective ale rețelei de gaz;

-Clădirile ce urmează a fi construite vor beneficia de racorduri și bransamente individuale de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaz si energie electrica.

-În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

-Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară cu potential bun, alcatuit din rezerva de capacitati preexistente pentru cartierul Unirii situate in principal pe strada Constantin Hagi Stoian, strada Voinicenilor si ansamblul strazilor situate intre strada Agricultorilor si canalul ce delimiteaza zona pe latura de sud-est. Pentru alimentarea cu energie electrică s-a studiat tipologia conformarii rețelei electrice din zona si s-a intocmit un studiu de coexistenta care stabileste si solutia de alimentare cu energie electrica. Alimentarea cu gaz se va rezolva prin bransamente la rețelele existente în zona strazilor de acces.

-Studiul de ansamblu pentru echiparea zonei studiate cu utilități cuprinde dimensionarea bransamentelor în funcție de potențialii consumatori stabiliți prin programul investitional, urmărindu-se în timp realizarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, a celor de gaz si electrice conform proiectelor derulate in etapele de construire.

- **Principalele disfunctionalitati**

-nu exista disfunctionalitati majore; conform avizelor gestionarilor de rețele bransamentele pentru noile capacitati propuse vor fi realizate prin proiecte de specialitate intocmite de specialisti atestati

2.7. Probleme de mediu

Terenul reglementat, cu suprafata de 3.029 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă si canalizare menajeră) în sistem centralizat evitându-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului.

În funcție de mărimea parcelei rezultate din comasare , zona constructibilă s-a delimitat pe criterii legate de posibilități de acces, relații vizuale, respectarea distantelor de însorire, prevederile PUZ Unirii si ale regulamentului aferent în ceea ce privește posibilitatile maxime de ocupare și utilizare a terenului, asigurarea de zone verzi plantate.

Racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse și indicatorii urbanistici propuși, se înscriu în condițiile de protecție a mediului conform prevederilor regulamentului aferent PUZ Unirii.

Pentru protecția solului, subsolului și apelor se propune racordarea clădirilor la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajeră centralizat existent în zonele de acces. Se va urmări canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale și păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (terenul amenajat va conține peste 20% suprafețe permeabile). În același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul contractului cu firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

- **Relatia cadru natural – cadru construit**

Relatia cadru natural – cadru construit este echilibrata, elementul natural fiind reprezentat atat de culuarul generat de albia r.Mures ,aflat la cca.1000 m pe directia sud-est cat si de .padure cu care zona studiata se afla in relatie de covizibilitate spre nord-vest-cca 500 m..

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Riscurile naturale, absente in prezent, sunt reprezentate pentru amplasament de potentialul pericol de inundabilitate generat de o gestionare inadecvata in timp a culoarului creat de zona raului Mures. Riscurile antropice sunt legate de gestionarea inadecvata a geologiei terenului din zona, in special de realizarea de densitati mari pentru cladirile propuse sau de prevederea de spatii utile sub cota terenului amenajat tinand cont de nivelul apei freatice.

Conform studiului geotehnic terenul are conditii geomorfologice normale, astfel incat studiul urbanistic propune o conformare care se subscie acestor cerinte astfel: parcele cu suprafete mari, densitati medii si reduse, studii aprofundate hidro-geotehnice pe fiecare amplasament si pentru fiecare cladire.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu exista riscuri ale zonei generate de traseul cailor de comunicatii sau de echiparea edilitara, in situatia gestionarii corecte a infrastructurii de acces si edilitare existente si a extinderilor viitoare.

Terenul reglementat, cu suprafata de 3029,0 mp va fi echipat cu utilitati (alimentarea cu apă și canalizare menajera) evitindu-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului; racordarea cladirilor la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajeră existent în strazile adiacente elimina riscurile legate de echiparea edilitara.

Se va urmări și canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale și păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (parcela va conține peste 20% suprafete permeabile). In acelasi timp deseurile menajere vor fi colectate selectiv si evacuate în cadrul contractului cu o firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Zona studiata nu face parte din zona construita protejata si nu contine cladiri clasate in LMI a localiatii Tg.-Mures.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

Potentialul turistic al terenurilor studiate este legat indirect de zona de recreere creata de padurea din vecinatatea nordica si de cursul de apa cu mal amenajabil al raului Mures pe directia sud , de potentialitatea lor dedicata turismului de sfarsit de saptamana

2.8. Opțiuni ale populației

- **Optiuni ale populatiei precum si punctul de vedere al administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei**

Amenajarea zonei prin amplasarea unor funcțiuni de locuire în concordanță cu profilul functional de ansamblu stabilit prin PUZ Zona rezidentiala Unirii, conformate in acord cu HCL 6/2021 însoțită de dotari de proximitate și de funcțiuni complementare compatibile, oferă locuitorilor mai multe opțiuni funcționale, conservând în același timp unitatea functionala si pe cea de imagine a zonei.

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul care va permite armonizarea dezvoltării urbane a zonei prin corelarea interesului public cu cel privat promovat prin PUZ-uri sau PUD-uri inițiate de întreprinzători privați.

Opțiunile populației au fost evidențiate în urma procedurii de consultare a populației prevazute în derularea PUZ, etapă care a condus la îmbunătățirea anumitor elemente ale conceptului și ale integrabilității acestora în raport cu zonele învecinate, ilustrata in varianta finala de mobilare.

Astfel in urma sugestiilor formulate in timpul dezbaterii publice s-a renuntat la nivelul duplex al etajului 2, s-a repositionat zona de depozitare a deseurilor menajere, s-a imbunatatit zona de intoarcere de la capatul aleii semicarosabile prin amplificarea dimensiunii acesteia.

In spatiul parcelei s-au reglementat zone plantate ca protectie vizuala fata de vecinatati; de asemenea s-a stabilit o zona needificabila ce se va amenaja ca al doilea acces auto si pietonal in incinta in vederea legaturii directe a amplasamentului cu strada C-tin Hagi Stoian in zona de vest a acesteia .

Administratia locala si-a exprimat acordul privind programul de dezvoltare al zonei prin emiterea avizului de oportunitate.

Amenajarea zonei prin amplasarea unor functiuni în concordanță cu tendintele afirmate în zonele din vecinatate, însoțită de dotari de proximitate si de functiuni complementare compatibile, oferă locuitorilor mai multe optiuni functionale, conservând în același timp unitatea urbanistică a zonei.

- **Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarea beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionata aceasta in cadrul PUZ**

Punctul de vedere al elaboratorului este in acord cu cel al administratiei publice si cu cel al beneficiarului in ceea ce priveste posibilitatea completarii functionale a zonei studiate in conditiile protectiei peisajului ,a eliminarii complicatiilor geomorfologice cu densitati mici si mijloace tehnice adecvate de fundare precum si in conditiile imbunatatirii accesibilitatii si a echiparii tehnico-edilitare .

3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
----------	--

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cadrul Planului Urbanistic Zonal Zona rezidentiala Unirii în vigoare din care terenul studiat face parte, acesta figurează în intravilanul localității Târgu-Mures, zona conținând o serie de subzone care împreună ar funcționa ca o zona cu profil de locuire cu dotari și echipamente publice aferente.

Pentru zona în cauză studiile generale au prevăzut un caracter urban cu densitate medie și o bună calitate a locuirii. Studiul geotehnic a stabilit caracteristicile terenului de fundare și hidrologia zonei.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUZ Zona rezidențială Unirii care detaliaza prevederile PUG Tg.Mures in vigoare ,aceasta zonă se găsește în intravilanul localității și conține următoarea subzona distincta :

-L2Cz-zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi

Prezentul proiectul stabileste profilul functional al zonei cu incadrare in UTR L2Cz-zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi.

Indicatorii urbanistici propuși sunt: POT max.30%; CUT max. 0.9.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relaționarea funcțiunii propuse cu formele de relief existente-teren relativ plat- este buna în sensul posibilității implementării acesteia fără afectarea reliefului existent sau a vecinatatilor existente ; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT) moderati contribuie la o conservare a specificului preponderent urban al amplasamentului. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă factori de risc. Se vor asigura spatii verzi in suprafata relationata cu numarul de locuitori estimat in cladirile propuse conform legislatiei in vigoare.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate redusă pe Str. C-tin Hagi Stoian și mai ridicată pe Str. Voinicenilor.

Gabaritul existent al străzilor precum și al aleii semicarosabile existente , face posibil atât accesul riveranilor cât si a mijloacelor de interventie (SMURD, Pompieri, etc.) asigurând posibilitatea realizării unei circulații auto și pietonale corespunzătoare precum și spațiu suficient pentru manevra de intoarcere.

Conform solicitarii Consiliului Local investitorul achizitioneaza suprafata de teren necesara pentru realizarea celui de-al doilea acces in spatiul parcelei, ceea ce ca avea ca efect imbunatatirea semnificativa a accesibilitatii zonei construite cu locuinte colective.

Dat fiind caracterul amenajării propuse pentru implementarea optimă a funcțiunii de locuire colectivă, s-a ales varianta amplasării spațiilor de parcare/garare în spațiul individual al parcelei, .

Astfel pentru cca 30,0 apartamente amenajate in cladirile propuse se vor asigura cca 33 locuri de parcare:parcagele(din care 21 parcage amplasate in amprenta cladirilor=garaje si 12 parcage amplasate la sol, se vor planta cu minimum un arbore la 3 locuri de parcare .

Aferent locuintelor se va asigura un spatiu pentru incarcare masini electrice.

Pentru favorizarea dezvoltarii circulatiilor alternative se propune amplasarea unui rastel de biciclete care sa asigure un loc pentru fiecare unitate locativa.

3.5. Zonificarea functionala-reglementari , bilant teritorial,indici urbanistici

Planul urbanistic Zonal ce face obiectul prezentului studiu, propune incadrarea zonei funcționale in UTR-L2cz pentru construirea de locuințe colective cu regim mic de inaltime cu modificare P.U.D. aprobat prin HCL nr. 103/04.09.2008 ca urmare a modificarii regimului de proprietate si a posibilitatilor de unificare a trei parcele.

Indicatorii urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt procentul de ocupare al terenului POTmax = 30% și coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax = 0,9 ,coeficienti redusi in raport cu cei generali ai zonei si care favorizeaza integrarea propunerii facute,in conditii optime in raport cu vecinatatile .

În zona sunt reglementate trei tipuri de funcțiuni:

- zona predominant rezidențială
- zona pentru spații plantate, perdele de protecție;
- zona accese (auto și pietonal), parcaje;

Prin prezentul P.U.Z. propune

- stabilirea în cadrul reglementării generale a zonei, fără derogări de la aceasta și cu respectarea HCL 6/2021 a unor reglementări de urbanism adecvate amplasamentului care să îndeplinească și cerințele beneficiarului;

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL				
	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte colective cu regim mic de înălțime	0	0	909,30	30,01%
Circulații carosabile și parcaje	0	0	750,29	24,77%
Circulații pietonale	0	0	299,39	9,88%
Spații verzi amenajate	0	0	1,070.02	35,33%
Alte zone teren neconstruit	3.029	100%	0	0
Tota suprafața studiată (reglementată)	3.029	100%	3.029	100%

Regimul de înălțime propus P+2E

Retragerile propuse față de limitele de proprietate

- vor fi egale cu jumătate din înălțimea clădirii propuse măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m față de limitele laterale și 5,0 m față de limita posterioară.

Distanțele între construcții și limita aliniamentului nu vor fi mai mici de 5,00 m. (vezi planșa Reglementări Urbanistice). Construcțiile nu vor umbri vecinătățile. Se va respecta Ord.MS 119/ 2014.

Din punct de vedere al respectării legilor expuse mai sus soluția se va justifica astfel:

- Propunerea va respecta, în raport cu vecinătățile durată minimă de însorire de 1 1/2 ore în solstițiul de iarnă.
- Distanța minimă între construcție și limita amplasamentului egală cu jumătatea înălțimii construcției propuse, dar nu mai puțin de 5,0 m cât și reglementările privind amplasarea față de parcele din zone cu aceleași caracteristici prin prisma Codului Civil:
- Distanța minimă admisă de codul civil între fațadele cu ferestre și balcoane este de min.2.00m
- Zona edificabilă va cuprinde și eventualele balcoane sau logii.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară buna completa in spatiul aleii de acces beneficiind de rezerve de capacitate suficiente. Studiul de echipare a zonei cu utilități cuprinde posibilitatea branșării funcțiilor propuse la rețelele stradale în funcție de capacități și conform avizelor gestionarilor acestora.

În funcție de avizele primite și de etapele de construire prevazute în proiectele de dezvoltare pentru branșamente se va adopta soluția optimă.

Curentul electric și gazul, apa și canalizarea **menajera** se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (str. Constantin Hagi Stoian, str. Voinicenilor ,aleea de acces), realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Conform **solicitarii din aviz Compania Aquaserv nr.871/16.07.2021 apele pluviale colectate de pe amplasament vor fi dirijate in zona strazii Voinicenilor.**

Alimentare cu curent electric

Se va obține conform studiului de alimentare intocmit de firma SC ENERGO ELECTRIC SRL prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (str. Constantin Hagi Stoian, str. Voinicenilor), realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele;acest studiu a fost aprobat in CTA cu numarul 117/30.06.2020si este dublat de avizul favorabil nr.70302027438/07.07.2020 eliberat de SDEE TRANSILVANIA SUD.

Pe ansamblul operatiunii urbanistice se va asigura o statie de incarcare pentru masini electrice conform prevederilor in vigoare la data autorizarii constructiilor.

Alimentare cu apa/canalizare **menajera/canalizare pluviala**

Se va obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului aleea de acces (str. Constantin Hagi Stoian, str. Voinicenilor), realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele. Conform aviz al SC AQUAERV SA nr.529/22.06.2020 in zona se afla in curs de executie reseaua de apa potabila si cea de canalizare prin investitia "Extindere si reabilitare infrastructura de apa si apa uzata in jud.Mures" -cofinantata din fonduri europene POS Mediu.**Compania Aquaserv a emis si avizul de principiu privind accesul la rețelele de alimentare cu apa si canalizare nr.8749/V/B/4/16/07.2021;aviz nr.871/16.07.2021 .**

Racordul de apa se va realiza la conducta De110 mm iar cel de canalizare menajera la conducta De 250 mm sau la cea De 300 mm realizate din fonduri europene POS mediu conform aviz final de racordare ce va fi emis la faza DTAC.Pentru colectarea apelor pluviale se va folosi infrastructura aferenta strazii Voinicenilor.

Alimentare cu gaze naturale

Se va obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (str. Constantin Hagi Stoian, str. Voinicenilor), realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Telecomunicatii

În zonă exista retele de telecomunicatii gestionate de de către Telecom sau alți operatori de telecomunicatii la care se vor racorda cladirile propuse. În proiectare și executie se respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare. Rețea TVC internet - în funcție de solicitarile investitorului se va extinde și reseaua de televiziune prin cablu si internet. Aceste facilități sunt opționale putându-se rezolva în variate soluții tehnice.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face cu europubele, pe tipuri de deșuri (sticlă, deșuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer). Deșeurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate și transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale refolosibile. În partea de central-estica a amplasamentului în zona special amenajată ,modificata dupa dezbaterea publica,si conforma cu prevederile sanitare in vigoare vor fi amplasate pubele pentru colectarea selective deșeurilor.

Împrejmuirea

Terenul studiat va fi împrejmuit către vecinatatea în care există locuințe individuale si optional si spre domeniul public. Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile învecinate. Sunt permise : împrejuriri transparente, decorative opace dublate de gard viu, folosit mai ales în interiorul parcelei. Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Pe latura sud si sud-estică,în dreptul zonelor de acces nu va fi prevăzută împrejmuire , se va propune o bariera de acces în incintă sau o poarta de acces.

3.7. Protectia mediului

S-au prevăzut prin planul de amenajare, zone pentru protectia vecinatatilor (vizual, fonic)plantate cu vegetatie inalta si medie, cu specii de conifere si foioase in latime minima de 3,0 m.

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate in conformitate cu legislatia in vigoare pe terenul amenajate la limita vecinătăților și a căilor de acces, de asemenea un procent relativ redus de impermeabilizare a terenurilor, astfel:

Pentru terenul aferent locuintelor colective unde se estimeaza un numar de cca. 90 de locuitori – s-au prevăzut zone plantate in proportie de 35% din suprafata terenului, alocata zonei de locuit cca. 1072 mp (aprox. 11,91 mp/locuitor, fata de 2 mp/locuitor prevedere a regulamentului general de urbanism).

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșuri:deșuri menajere – sunt colectate selectiv în containere speciale și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;

Surse de poluare enumerate și măsuri ce se vor lua pentru eliminarea acestora:

Solul

Circulația și staționarea autovehiculelor se va face numai pe drumuri și platforme amenajate cu borduri pentru a se evita scurgerea produselor petroliere direct în sol. De asemenea menționam pozarea conductelor de canalizare în canale de beton care vor preveni scurgerile accidentale de apă menajeră din acestea în sol.

Apa

Rețelele de canalizare vor fi pozate în canale de scurgere; se vor utiliza materiale durabile.

Aerul

Noxe provenite din tevile de eșapament. Măsuri ce se vor lua: prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incinta si in zonele de manevra pentru crearea de microclimat adecvat ,respectarea distantelor normate intre ferestre si parcaje .

Zgomote și vibrații

Cele produse de circulația auto pentru care s-au prevăzut mijloace de protectie prin plantare si distante adecvate.

. Masuri ce se vor lua: prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incintă pentru crearea de microclimat precum și amplasarea locurilor de parcare și a circuației auto cât mai departe de vecinătăți.

Prevenirea producerii riscurilor naturale.

Nu este cazul, în zonă nu s-au semnalat a se fi produs fenomene naturale periculoase, riscul geologic este redus.

Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Apele menajere vor fi dirijate printr-un sistem gravitațional de canalizare și vor fi descarcate în sistemul centralizat de canalizare urban.

3.8. Obiective de utilitate publică

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din terenuri în proprietate privată, deținute de beneficiar (persoană privată): terenurile ce aparțin domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor de acces existente perimetral – str. C-tin Hagi Stoian).

Prin PUZ se dorește conformarea zonei funcționale UTR-L2cz pentru construire de locuințe colective cu regim mic de înălțime, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare și modificarea P.U.D. aprobat prin HCL nr. 103/04.09.2008.

4	CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE
----------	--

Evoluția zonelor urbane neconstruite ale Municipiului Târgu Mureș, reprezintă un proces complex continuu, influențat de o serie de factori ce pot fi anticipați; acest proces necesită studii preliminare de corelare și configurare în timp, pe măsura evoluției funcțiilor urbane, precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

- **Analiza efectelor produse de aplicarea propunerii documentației de urbanism în contextul urban evidențiază următoarele aspecte pozitive:**

- creșterea calității spațiului urban prin oferirea spre domeniul public a unei imagini arhitecturale contemporane adecvate (cladiri cu gabarit și scara arhitecturală adaptate contextului, imagine arhitecturală de calitate) și impregnare transparentă;

- îmbunătățirea funcționalității spațiului public aferent zonei de acces și de întoarcere prin amplificarea spațiului de manevră rezervat pentru folosința publică și reducerea lungimii aleii de acces;

- îmbunătățirea microclimatului zonei prin realizarea de plantații (vegetație joasă, medie și înaltă) cu rol de protecție vizuală și fonică față de vecinătăți și cu rol decorativ, peisager;

- conformarea soluției în acord cu prevederile HCL 6/2021 - ilustrare ce demonstrează o înscriere optimă în contextul general al zonei, cu facilitarea unei imagini arhitecturale unitare și fără disfuncții față de vecinătăți;

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.**

Propunerea făcută prin PUZ se înscrie în ansamblul prevederilor PUG (preliminar) dar și a celui în curs de finalizare în ideea dezvoltării fondului construit și a protejării celui natural, în concordanță cu zona rezidențială din care terenul studiat și parcela reglementată fac parte.

- **Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare investițional**

Principalele categorii de intervenții propuse sunt:

- modernizarea și îmbunătățirea tramei stradale care viabilizează terenul reglementat, prin grija dezvoltatorului (s-a realizat reducerea lungimii aleii semicirculare de acces și amplificarea spațiului de manevră pentru acces și întoarcere; s-au propus plantații de aliniament și iluminat public).

-crearea de infrastructura edilitara care urmeaza sa deserveasca functionalitatea de ansamblu a zonei propusa prin PUZ, prin grija investitorului

-dezmembrarea terenului in acord cu viitorul regim de proprietate rezultat dupa vanzare apartamentelor;

-promovarea unui concept arhitectural care sa evite expunerea zonelor de acces in garaje ,catre domeniul public si care imbunatateste calitatea imaginii arhitecturale a zonei;

-amenajarea spatiului incintei ce va contine zone verzi pentru protectie fonica si vizuala fata de vecinatati ,spatii amenajate peisager,spatiu de circulatie pietonala,parcaje/garaje ;

- **Prioritati de interventie**

Prioritatile de interventie sunt date de elementele de urgenta ,respectiv imbunatatirea infrastructurii de acces si echipare edilitara,lucrari ce privesc proiectarea si executia imobilelor;

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate**

Elaboratorul PUZ considera ca propunerile formulate prin prezenta documentatia contribuie la imbunatatirea parametrilor de eficienta a investitiei fara cresterea densitatii (coeficientii POT,CUT existenti invigoare) cu o reducere a POT de la 35%(valabil in PUZ zona rezidentiala Unirii)la 30%.

- **Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare**

Pentru perioada de dupa aprobarea PUZ sunt necesare documentatii topografice, geotehnice, studiu de fezabilitate,DTAC si Proiecte tehnice pentru prioritatile enumerate mai sus;

- **Adancirea propunerilor prin PUD-uri**

Nu sunt necesare in aceasta etapa elaborarea de PUD-uri;elaborarea lor poate sa apara ca necesara in functie de evolutia in timp a prioritatilor de dezvoltare a zonei si de planul de etapizare ce face parte din strategia dezvoltatorului precum si in momentul realizarii drumului colector ce va imbunatati conditiile generale ale accesibilitatii zonei.

- **Proiecte prioritare de interventie care sa asigure realizarea obiectivelor**

Pentru interesul general (public) este prioritar proiectul tehnic de constituire si modernizare a tramei stradale,afere zonei de intravilan propuse prin PUG(inclusiv drumul colector din zona strazii C-tin Hagi Stoian);pentru realizarea obiectivelor PUZ este prioritara modernizarea si imbunatatirea infrastructurii de acces si echipare descrisa in cuprinsul documentatiei

- **Montaje ale etapelor viitoare, programe de investitii,categorii de costuri**

Etapele viitoare presupun in acelasi timp mobilizarea fondurilor investitionale private ,evidentiate in cadrul unui studiu de fezabilitate(care sa evidentieze costurile de amenajare a terenului,echipare cu utilitati si pentru construire), cat si a celor publice , pentru modernizarea cailor de acces ce constituie trama stradala generala a localitatii asumata de autoritatea publica cf.propunerilor de configurare a teritoriului intravilan .

Se pot lua in considerare eventuale parteneriate public-privat pentru amenajari in spatiile publice adiacente.

4.1.Categorii de costuri ce vor fi suportate

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si pentru acces si echipare cu utilitati vor fi suportate de investitorul privat.

Întocmit, arh. RAUS Adriana