

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

◆ Denumirea lucrării: PUZ “Lotizare teren si reglementare zona pentru realizare ansamblu de locuinte unifamiliale” str.Galfy Mihaly FN, Targu Mures, jud. Mures” Extras CF Nr. 137468, CF Nr. 137469.

◆ Proiectant: SC TEKTURA SRL - Târgu Mureș

◆ Beneficiar: Nagy Zsolt

◆ Data elaborării: trimestrul I 2019

Subproiectanti:

◆ Studiu geo : SC GEOSPACE SRL TG.MURES

◆ Studiu topo : ing. Ungureanu Alexandra

◆ studiu alimentare cu energie electrica: SC Cad Electro Plus SRL Tg.-Mures

1.2. Obiectul PUZ

● Solicitări ale temei - program

Planul urbanistic zonal reprezintă un instrument de gestionare a interferențelor activității diferitelor colectivități, ce compun populația unui teritoriu și nevoile acestora.

Autoritatea locală, care gestionează nevoile comunității în cadrul strategiei globale la nivelul localității, stabilite prin planul urbanistic general, pe termen mediu, are nevoie de instrumente funcționale, de tipul planului urbanistic zonal, care prin prevederi sectoriale, ce se înscriu în prevederile PUG, să permită materializarea pas cu pas a acestei strategii.

În același timp studiile secvențiale ce însoțesc de regulă cererile de autorizare, de construcții, (de tipul planurilor urbanistice de detaliu), au nevoie de coordonare pe ansamblul teritoriului acoperit, în așa fel încât prevederile finale să fie coerente și corelate.

Aplicarea prevederilor planului urbanistic zonal se estimează a avea două faze:

- gestionarea crizei funcțional-relaționale a teritoriului studiat, în scopul reechilibrării dezechilibrelor;
- găsirea unui model optimizat al zonei pe termen mediu și lung și adaptarea continuă a acestor reguli de dezvoltare, care să susțină acest model.

In urma stabilirii temei-program documentația de față a fost

întocmită la cererea beneficiarilor în vederea derularii studiilor preliminare de urbanism. Conform PUZ Zona rezidentiala cartier Unirii – Tg. Mures aflat in vigoare la data intocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat in intravilanul Mun. Targu Mures, in UTR LVz, zona LV2z-subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M situate pe versanti slabi construiti in conditii de densitate foarte redusa, cu indicatori urbanistici POT max =15% si CUT max =0,3.

Prin PUZ se propune reconformarea profilului functional al zonei cu incadrare in UTR LV1z -subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime Dp+P+M situate pe versanti slabi construiti in conditii de densitate redusa.

Indicatorii urbanistici propusi sunt: - POT max. 15%; CUT max. 0,6. (locuinte individuale, trei loturi).

Amplasamentul este situat in intravilanul Mun. Targu Mures, in partea Nordica in zona cartierului Unirii.

Terenul studiat are o morfologie determinata de zona colinara a cartierului cu pante maxime de pana la 10%.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt spre est strada Marului spre nord str. Galffy Mihaly, iar pe celelalte laturi proprietati aparținând persoanelor fizice/juridice.

Amplasamentul studiat este accesibil din strada Galffy Mihaly existenta in partea de nord, strada ce deservește și alte locuinte din zona.

Suprafata terenului ce face obiectul prezentului PUZ este de 1800,00 mp, conform extraselor CF anexate, folosinta actuala a terenurilor fiind teren arabil.

Pentru lucrarea ce face obiectul acestui studiu in urma obtinerii certificatului de urbanism nr. 1416 din 04.08.2018 a fost emis avizul de oportunitate nr. 16 din 24.08.2018 pentru intocmirea documentatie PUZ. (Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelelor rezultate prin lotizarea propusa cu câte o clădire P+M, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității).

1.3. Surse de documentare

• Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

În elaborarea PUZ-lui s-au analizat date și informații culese din urmatoarele surse, reprezentand studii si proiecte elaborate anterior PUZ:

- PUG al localitatii Tg.-Mures aprobat, în vigoare la data întocmirii documentatiei, alte studii în vigoare la data întocmirii documentatiei.
- PUZ Zona rezidentiala cartier Unirii.
- PUZ lotizare teren in vederea realizarii unui ansamblu rezidential zona str. Pomilor, str. Verde.

- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- Bazele topografice ale zonei, măsurători topografice întocmite de topograf autorizat, cu viza Oficiului de Cadastru, puse la dispoziție de către beneficiari sc. 1:1000;
- Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Mun. Targu Mures, în partea nordică în zona cartierului Unirii.

Terenul studiat are o morfologie determinată de zona colinară a cartierului cu pante maxime de până la 10%.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt spre est strada Marului spre nord str. Galffy Mihaly, iar pe celelalte laturi proprietăți aparținând persoanelor fizice/juridice.

Amplasamentul studiat este accesibil din strada Galffy Mihaly existentă în partea de nord, strada ce deservește și alte locuințe din zona.

Suprafața terenului este de 1800,00 mp, conform extraselor CF anexate, folosința actuală a terenurilor fiind teren arabil.

2.2. Incadrare în localitate

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în intravilanul mun. Târgu Mures, județul Mureș, în partea de nord a localității, în spațiul cartierului preponderent rezidențial Unirii. Amplasamentul se prezintă ca un teren cu pante maxime de până la 10%.

În zona există ca dotări de interes public – spații pentru învățământ, spații comerciale și de prestări servicii situate la oarecare distanță față de zona studiată (în lungul străzii Voinicenilor pe str. Remetea și pe strada Agricultorilor).

În prezent circulația carosabilă este asigurată de strazile care fac parte din rețeaua stradală urbană – strada Voinicenilor și strada Marului. Aceste străzi au prevăzută prin reglementări urbanistice anterioare modernizarea profilului și asigurarea unui gabarit de acces la nivel de strada de categoria a III-a pentru str. Marului și ampriza de strada colectoare pentru str. Voinicenilor.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul tramei stradale ce deservește zona studiată.

În apropierea zonei de amplasament pe strazile aferente tramei stradale există rețele de apă, canalizare menajeră și rețele de telecomunicații rețea de alimentare cu energie electrică și gaz, existând posibilitatea racordării noilor consumatori la acestea. Condițiile de racordare ale construcțiilor propuse urmează să se stabilească de comun acord cu gestionarii acestor rețele, în funcție de capacități și condițiile tehnice existente.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul prezintă o suprafață denivelată cu panta generală de maxim 10%. Cartierul Unirii ca și amplasamentul studiat, este situat pe malul drept al râului Mureș.

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:

- sol vegetal.
- nisip fin argilos cafeniu, stare medie indesată, plasticitate ridicată, vartoasă.
- praf argilos nisipos galben maroniu cenușiu, plasticitate medie, stare plastic vartos.
- argila prafoasă, slabnisipoasă, galbenă, plasticitate mare, stare plastic vartoasă.
- pietris cu nisip, spre baza bolovanis, în matrice prafoasă, stare indesată.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare, în zona de amplasament a fost executat un foraj geotehnic în sistem uscat semimecanic.

Au fost consultate și date geotehnice și hidrogeologice din zonă, din lucrările anterioare.

Forajul F1 a fost amplasat conform planului de situație scară 1:500, de comun acord cu beneficiarul lucrării.

F1 (cotă teren existent)

0,00m-0,30m=0,30 m sol vegetal

0,30m-6,00m=5,70 m praf nisipos, argilos, galben-cafeniu, cu intercalații de gresii și marnă, tare, cu plasticitate mijlocie, umed, afânat.

Foraj F1 proba P1:

- adâncimea 1,00m-2,00m: prafnisipos, argilos, galben-cafeniu:
- $I_p=13,54\%$ plasticitate mijlocie;
- $I_c=1,31$ tare;
- $S_{(r)}=0,69$ umed;
- porozitate $n=45,44\%$;
- $e=0,82$ îndesat;
- rezistență la forfecare $\phi^0=18^\circ$;
- coeziunea $c=14$ kPa;
- greutate volumică uscată $Y_d=1,650$ g/cm³;
- modulul de deformare liniară $E_s=14000$ kPa;
- $P_{conv}=200$ kPa;

În urma cercetărilor și a rezultatelor de laborator geotehnic cât și din urmărirea stratificației pământurilor prăfoase, nisipoase, argiloase, interceptate din foraj, concluzionăm următoarele:

- nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în foraj până la adâncimea de 6,00 m, dar poate varia în funcție de debitul apelor meteorice;

- Înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedică scurgerea apelor meteorice în săpăturile executate;
- În cazul în care apa apare în săpăturile executate pentru fundații, se vor prevedea instalații de evacuare a apei din săpătură;
- terenul cercetat este o suprafață ușor în pantă, însă fără urme de alunecări, crăpături de soluri, afueri, zone cu exces de umiditate și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe;
- pentru evacuarea apelor meteorice, se recomandă un sistem de drenaj cu direcția de cădere spre E-SE;
- scurgerea apelor de la suprafață va fi asigurată prin sistematizarea suprafeței terenului cu pante 1-5% spre exteriorul construcțiilor;
- în jurul elevației se recomandă trotuar de beton de minim 1,00 m lățime și pantă de 1-5% spre exterior;
- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, recomandăm luarea măsurilor constructive de siguranță;
- în perioada execuției se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere;
- vor fi respectate cu strictețe normele de protecția muncii pe timpul fazei de execuție;
- în timpul executării săpăturilor în rocile prăfoase, nisipoase, argiloase, dacă adâncimea excavației depășește adâncimea de 2,00m se recomandă sprijinirea săpăturii sau crearea unei pante de taluz natural de 1:1,0;1:1,5, având în vedere și indici mecanici dați la adâncimea respectivă (ϕ^0 și c);
- valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățimi de B=1,00m și adâncimi de fundare Df=2,00m față de nivelul terenului sistematizat;
- pentru lățimi de fundare > de 2,00m și adâncimi de fundare > de 2,00 m.

Această analiză amplacează porțiunea studiată în zona construibilă 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.

Zona se găsește la limita terasei inferioare a albiei râului Mureș.

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

2.4. Circulația

Circulația în zona amplasamentului, este de intensitate redusă în

zona strazii Marului; acest fapt poate avea influențe pozitive pentru noile funcțiuni de locuire propuse.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate mare pe str. Voinicenilor și de intensitate medie pe str. Remetea. 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 Marului care face parte din rețeaua stradală a localității și intersectează str. Voinicenilor la oarecăr distanță de amplasamentul studiat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza parcelarului aferent zonei relevă porțiuni semnificative cu parcelar tradițional agrar în special cel aferent strazilor 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.

Proiectul propus presupune construirea în parametrii prevăzuți de Regulamentul aferent PUG-ului în vigoare a unei zone de locuit unitare din punct de vedere atât funcțional cât și morfologic. Funcțiunile ce ocupă vecinătățile zonei studiate pot fi caracterizate de diversitate dar și de un fond construit destinat locuințelor cu regim mic de înălțime.

• 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 redus, procentul de ocupare existent pe terenul ce urmează a fi reglementat fiind de 0,00%, coeficientul de utilizare existent fiind de 0,00.

• Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit al zonei este alcătuit din clădiri de locuit aflate în stare bună. 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 situate în exteriorul zonei studiate, din care se realizează accesul pe parcele.

Suprafata terenului luat în studiu este de 1800,00 mp, conform extraselor CF anexate, folosinta actuala a terenurilor fiind teren arabil. si conform PUZ "zona rezidentiala Unirii" în vigoare se află în intravilanul localității .

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt spre est strada Marului spre nord str.Galfy Mihaly , iar pe celelalte laturi proprietati aparținand persoanelor fizice/juridice.

Amplasarea cladirilor pe parcele si fata de vecinatati este conform prevederilor Regulamentului aferent PUZ anexat documentatiei,cu respectarea Regulamentului General de Urbanism si a Codului Civil.

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

Zona beneficiaza de serviciile ce apartin zonei centrale a cartierului Unirii situate la o distanta relativ redusa precum si de cele asigurate de cartierul Aleea Carpati din Tg.Mures (distanta sub 2000 m); completarea zonei cu functiunea de locuire ar contribui la revitalizarea generala a amplasamentului, precum si la utilizarea mai eficienta a infrastructurii de acces si echipare cu utilitati.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In spatiul parcelelor din vecinatatea amplasamentului exista spatii verzi amenajate; propunerile de mobilare din planul urbanistic zonal includ amenajarea de zone verzi atat in spatiul dintre cladiri cat si in spatiul public adiacent (amenajarea zonelor adiacente drumului de acces).

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu exista un potential de risc natural in zona studiata sau in zonele vecine; conditiile geologice normale relevate in studiul geotehnic trebuie gestionate prin aprofundarea studiilor geotehnice pentru fiecare cladire functiunea de locuire propusa favorizeaza obtinerea unei densitati relativ reduse a constructiilor; terenul fiind in panta se va acorda o atentie deosebita modului de drenare a apelor pluviale de adancime si de suprafata.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalitati legate de amplasamentul acestui teren sunt acelea că reglementarile urbanistice existente pentru zona studiata trebuie adaptate in scopul crearii posibilitatii construirii unui ansamblu rezidential de dimensiuni reduse.Este necesară de asemenea stabilirea modului de acces și echipare al terenului necesar pentru funcțiunile propuse, precum si stabilirea modului de derulare a programului investitional astfel încât impactul asupra cadrului natural si construit din vecinatate 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 drumului de acces existent ce urmează să fie modernizat cu gabaritul de stradă de categoria a III-a din care se propune crearea acceselor pe loturile rezultate în urma dezmembrării.

Suprafața terenului luat în studiu este de 1800,0 mp și se află în intravilanul localității.

Imaginea globală a vecinătăților o reprezintă aceea de teren mediu construit, cu aspect de zonă rurală.

Amplasarea clădirilor pe parcele și față de vecinătăți este necesară a fi conform prevederilor Regulamentului aferent PUZ care se va încadra în prevederile RGU pentru zone rezidențiale urbane.

2.6. Echiparea edilitară

În zona amplasamentului există rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare menajeră se află la o distanță de cca 630,0 m rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaze naturale și cablu Tc.

Clădirile ce urmează să fie construite vor beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare menajeră; sistem propriu de gestionare a apelor pluviale, alimentare cu gaz și energie electrică. În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionărilor de rețele se va adopta soluția optimă pentru fiecare tip de echipament edilitar.

Studiul de ansamblu pentru echiparea zonei studiate cu utilități cuprinde dimensionare branșamentelor în funcție de potențialii consumatori propuși în zonă, urmărindu-se în timp realizarea conductelor de alimentare cu apă extindere rețele de canalizare menajeră și echiparea în sistem individual cu rețea de gestionare a apelor pluviale, realizarea celor de gaz, electrice și de telecomunicații conform proiectelor derulate în etapele de construire.

2.7. Probleme de mediu

Terenul reglementat cu suprafața de 1800,0 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă și canalizare menajeră) în sistem centralizat evitându-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului.

În funcție de mărimea parcelelor, zona construibilă s-a delimitat pe criterii legate de posibilități de acces, relații vizuale, respectarea distanțelor de însorire, prevederile PUZ Unirii și RGU în ceea ce privește posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, asigurarea de zone verzi plantate.

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

Pentru protecția solului, subsolului și apelor se propune racordarea locuințelor la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajeră centralizat existent în zonele învecinate. Se va urmări canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale și păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (parcelele vor conține peste 50% 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.

2.8. Optiuni ale populatiei

Amenajarea zonei prin detalierea unei functiuni în concordantă cu tendintele spontane afirmate în vecinatate, însoțită de dotari de proximitate și de functiuni complementare compatibile, oferă locuitorilor mai multe optiuni functionale, conservând în același timp unitatea urbanistică a zonei.

Optiunile populatiei vor fi evidentiata și în urma procedurii de consultare a populatiei prevazute in derularea PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In cadrul Planului Urbanistic General în vigoare terenul figurează în intravilanul localitatii Târgu-Mures, continand o serie de subzone care impreuna ar functiona ca o zona rezidentiala cu dotari si echipamente publice aferente, si o retea stradala secundara ce deserveste local locuintele individuale.

Pentru zona în cauză s-a prevăzut un caracter semi-urban cu densitate redusă și o buna calitate a locuirii. Studiul geotehnic a stabilit caracteristicile terenului de fundare și hidrologia zonei.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUZ Zona rezidentiala cartier Unirii – Tg. Mures aflat în viogoare la data întocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat în intravilanul Mun. Targu Mures, în UTR LVz, zona LV2z-subzona locuintelor individuale cu regim de înaltime P, P+M situate pe versanti slabi construiti în conditii de densitate foarte redusa, cu indicatori urbanistici POT max =15% și CUT max =0,3.

Prin PUZ se propune reconformarea profilului functional al zonei cu încadrare în UTR LV1z -subzona locuintelor individuale cu regim de înaltime Dp+P+M situate pe versanti slabi construiti în conditii de densitate redusa.indicatorii propusi POTmax. 15% și CUTmax0,6.

Studiul geotehnic întocmit pe parcela de beneficiari au stabilit conditiile optime de constructibilitate din punct de vedere geomorfologic având în vedere specificul programului propus.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea functiunilor propuse cu formele de relief existente este buna în sensul posibilitatii implementarii acestora fara afectarea majora a reliefului existent; prezenta spatiilor plantate și coeficienti urbanistici(POT, CUT) moderati contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului. Conditiiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezinta factori de risc.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate redusă.

Gabaritul străzilor studiate prin PUZ, face posibil atât accesul riveranilor cât și a mijloacelor de intervenție (SMURD, Pompieri, etc.) asigurând posibilitatea realizării unei circulații auto și pietonale corespunzătoare precum și spațiu suficient pentru echipamentele edilitare. Dat fiind caracterul parcelării pentru implementarea optimă a funcțiunii de locuire, s-a ales varianta amplasării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelelor, conform regulamentului general de urbanism, și HCL Tg.-Mures

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

Conform PUZ Zona rezidențială cartier Unirii – Tg. Mures aflat în viitoare la data întocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat în UTR LVz, zona LV2z-subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M situate pe versanți slabi construite în condiții de Planul urbanistic Zonal ce face obiectul prezentului studiu, propune reconfurmarea profilului funcțional al zonei cu încadrare în UTR LV1z - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime Dp+P+M situate pe versanți slabi construite în condiții de densitate redusă.

Pentru acest studiu a fost propusă o variantă de dezmembrare a terenului în trei loturi:- indicatorii urbanistici propuși sunt: - POT max. 15%; CUT max. 0,6. Regimul de înălțime propus este Dp+P+M.

Bilanț teritorial – 3 loturi

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuințe și funcțiuni complementare	0,00	0,00	270,00	15,00
Circulații carosabile și parcaje	0,00	0,00	500,00	27,78
Circulații pietonale	0,00	0,00	125,00	6,94
Spații verzi amenajate	0,00	0,00	682,00	37,89
Alte zone teren neconstruit	1800,00	100,00	223,00	12,39
Total suprafața studiată	1800,00	100,00	1800,00	100,00

3.6.

Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară completă și în curs de modernizare beneficiind de rezerve de capacitate suficiente pentru implementarea programului rezidențial. 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 etape.

În funcție de avizele primite și de etapele de modernizare prevăzute în proiectele de rețele se va adopta soluția optimă.

Curentul electric, gazul și apa se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Pentru realizarea canalizării menajere cladirile se vor bransa la rețeaua extinsă în lungime de cca 630,0 m conform aviz Aquaserv Tg.Mures.
Gospodărirea apelor pluviale se va realiza în spațiul individual al fiecărei parcele prin reducerea impermeabilizării și crearea de sisteme proprii de captare și stocare temporară în rezervoare, apa putând fi folosită la udatul spațiilor verzi sau spălarea aleilor.

3.7. Protecția mediului

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate pe loturi la limita vecinătăților și a căilor de acces, de asemenea un procent relativ redus de impermeabilizare a terenurilor.

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

-deșeuri menajere – sunt colectate selectiv în containere speciale și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;

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, a persoanelor fizice: terenurile ce aparțin domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor de acces existente perimetral).

Prin PUZ se stabilește modernizarea corpurilor de stradă situate în partea de nord-vest și sud-est a terenului studiat. Aceste drumuri necesită modernizarea profilului și asigurarea unui gabarit de acces la nivel de stradă de categoria a III-a. Obiectiv de utilitate publică este de asemenea trama majoră stabilită prin PUZ zona rezidențială Unirii și pentru care sunt rezervate terenuri ce vor fi trecute în domeniul public.

Este necesară rezervarea gabaritului căilor de acces, prevăzute prin PUZ zona rezidențială Unirii să facă parte din domeniul public, pentru crearea unei trame stradale necesară viabilizării terenurilor ce urmează a fi construite precum și preluarea în domeniul public a noilor corpuri de stradă create.

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.

intocmit, arh. RAUS Adriana