**MEMORIU DE PREZENTARE**

1. **INTRODUCERE**
	1. **Date de recunoaștere a documentației**

**Denumirea lucrării:**

P.U.Z. PARCELARE TEREN ȘI RECONVERSIE ÎN ZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII

**Amplasamentul**

Str. Eden F.N., C.F. 139502 Târgu Mureș, jud. Mureș

**Beneficiarii investiției**

SÂNPETREAN VALICA și SÂNPETREAN ANICA-MARIANA

**Elaboratorul proiectului**

AIM PLANNER SRL-D

**Numărul proiectului**

22/2020

**Data elaborării proiectului:**

ianuarie 2021

* 1. **Obiectul lucrării**

*Solicitări ale temei program*

Conform datelor de temă beneficiarii, în baza certificatului de urbanism nr. 1.088 din 30.07.2020, solicită realizarea unei documentaţii de urbanism Plan Urbanistic Zonal şi elaborarea documentaţiilor pentru obţinerea acordurilor şi avizelor necesare aprobării P.U.Z pentru parcelarea terenului proprietate privată și reconversia funcțională din punct de vedere urbanistic din zonă destinată activităților productive și de servicii în zonă destinată locuirii.

Rolul acestui P.U.Z. este de a reglementa modul de parcelare și ocupare a terenului aflată în proprietatea unor persoane fizice în vederea construirii de locuințe. Acesta constituie documentaţia care stabileşte reglementările specifice pentru zona studiată, stabileşte obiectivele, acţiunile şi măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situaţiei existente.

Investiția propusă se încadrează în tendințele de dezvoltare a zonei din ultimii ani.

*Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată*

Zona reglementată prin prezentul PUZ se referă la teritoriul în suprafață de 7.000,00 mp, delimitat astfel:

- la nord-vest și nord-est – imobile proprietate privată;

- la sud-vest – proprietăți private aparținând UAT Sâncraiu de Mureș

- la sud-est – strada Eden, stradă de categoria a III-a reglementată prin “PUZ – cartierul Unirii” care asigură legătura cu strada Remetea.

Teritoriul reglementat este format dintr-o singură parcelă identificată prin extrasul de C.F. nr. 139502 cu o suprafață de 7.000 mp și este în proprietatea lui Sânpetrean Valica și Sânpetrean Anica-Mariana.

Conform certificatului de urbanism nr. 1.088 din 30.07.2020 terenul studiat se află în **U.T.R. – AI2bz** **– Zona activităților productive și de servicii. Subzona implantărilor IMM productive și de servicii**

**- utilizări admise:** activităţi productive şi de servicii desfăşurate în construcţii pentru întreprinderi mici şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse, cercetarea industrială şi tehnologică, anumite activităţi comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafeţe mari de teren.

**- indicii de ocupare a terenului maxim admiși:**

- P.O.T. = conform PUZ dar maxim 50%

- C.U.T. = se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depăşească 10 mc/mp teren.

* 1. **Surse documentare**
* Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu Mureș, aprobat cu H.C.L. nr. 31 din 07.02.2008;
* Certificat de Urbanism nr. 1.088 din 30.07.2020
* Documentație topografică întocmită de către S.C. CAVYSERVTOP S.R.L., ing. Ovidiu Ionuț Moldovan;
* Alte documentații de urbanism aprobate în zonă:

- „P.U.Z.- Cartier rezidențial Unirii” aprobat prin H.C.L. 31/2008

- „P.U.D.- str. Remetea F.N. beneficiar Oltean Susana ” aprobat prin H.C.L. 205/2007

1. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**
	1. **Evoluția zonei**

În zonă a început reconversia funcțională din terenuri cu destinație agricolă în terenuri cu destinație rezidențială mai multe terenuri fiind parcelate și construite cu locuințe.

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zonă care s-a dezvoltat în ultimi ani ca și zonă caracter rezidențial.

Parcelele studiate se află la periferia zonei rezidențiale.

Conform investițiilor care se desfășoară în vecinătate zona se conturează ca una de locuințe individuale și colective mici.

* 1. **Încadrarea în localitate**

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș la limita intravilanului municipiului cu comuna Sâncraiu de Mureș. Terenul este amplasat în zona de nord-vest a municipiului, în vestul cartierului Unirii.

Accesul la amplasament se realizează direct de pe strada Eden care se află la sud-est de parcelă. Aceasta este o stradă cu drum pietruit care se înfundă după ieșirea din localitate.

* 1. **Elemente ale cadrului natural**

Parcela studiată este pe situată într-o zonă cu terenuri agricole care în ultimi ani au fost reglementate ca și terenuri destinate locuirii având loc astfel o reconversie funcțională.

*Climatul zonei*

Zona municipiului Târgu Mureş aparţine sectorului cu climă continental moderată, în care iernile sunt reci, umede şi mai lungi decât în mod obişnuit, iar verile sunt răcoroase, cu zile călduroase puţine la număr şi cu precipitaţii abundente.

Principalele caracteristici meteorologice observate la staţia Târgu Mureş sunt următoarele:

- temperatura medie anuală a aerului 9,0°C

- precipitațiile medii anuale 600 mm

*Caracteristicile geofizice ale terenului*

Conform studiilor geotehnice care s-au efectuat de-a lungul anilor în zona d*in punct de vedere morfologic*, amplasamentul se situează în podişul Târgu Mureş, care face parte din Podişul Târnavelor şi care se caracterizează prin interfluvii netede, orientate est-vest, prin prezenţa domurilor gazeifere, a văilor largi, cu terase dezvoltate, adică un ţinut deluros, uşor ondulat, relief cu creste şi versanţi asimetrici, afectaţi de alunecări de teren.

*Din punct de vedere geologic****,*** formaţiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite pannoniene şi pleistocene. Depozitele pannoniene cuprind un orizont marnos în bază, şi un altul nisipos cu intercalaţii de argile marnoase, în partea superioară. Ca formaţiuni acoperitoare apar depozite deluviale, cu granulaţie fină, alcătuite din prafuri argiloase, argile, argile nisipoase, plastic consistente la plastic vârtoase, care au luat naştere prin procese de eroziune asupra stratului de bază, reprezentat prin marne (argiloase) compacte. Pleistocenul inferior este reprezentat prin depozite de terasă şi luncă, cu altitudini relative în jurul a 100 m, în lungul văii Mureşului, alcătuite din pietrişuri şi nisipuri, între care, spre nord de Tg. Mureş, au fost remarcate şi intercalaţii loessoide. În unele locuri apar depozite lagunare prin schimbarea meandrelor râurilor și în zonele inundabile unde stătea apa mult din cauza morfologiei.

Din punct de vedere hidrogeologic, apele freatice sunt legate de depozitele proluviale şi unele acumulări locale ale văilor fluviatile actuale şi mai vechi, de formaţiunile superficiale ale spaţiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare şi bazinele intramontane.

*Topografia terenului*

Amplasamentul studiat este relativ plat.

Parcela are formă trapezoidală, frontul la strada Eden este de circa 51,55 m iar adâncimea maximă de 251,77m.

* 1. **Circulația**

Accesul la amplasament se realizează direct de pe strada Eden.

Strada Eden de pe care se realizează accesul este de pământ până la parcela studiată, zona carosabilă având o lățime de circa 4,50 m. Strada este clasificată ca fiind de categoria a III-a și este reglementată prin “PUZ – cartierul Unirii”. Ea asigură legătura cu strada Remetea și astfel cu restul orașului.

Strada este în curs de modernizare.

* 1. **Ocuparea terenurilor**

Parcela are conform extrasului de carte funciară destinația de teren arabil. Terenul este liber de construcții.

Indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului sunt în acest moment:

- **P.O.T. existent** = 0,00%

- **C.U.T. existent** = 0,0

* 1. **Echiparea edilitară**

În apropiere, la circa 100 m, există toate utilitățile (apă-canal, electricitate, gaz și cablu TV).

* 1. **Probleme de mediu**

Funcţiunile existente în zonă nu sunt generatoare de poluare dacă normele de depozitare și evacuare a deșeurilor menajere, precum și a apelor menajere uzate sunt respectate.

* 1. **Opțiuni ale populației**

Parcelele studiate se află la periferia zonei rezidențiale din nord-vestul municipiului. În imediata vecinătate este o zonă a cartierului Unirii care în ultimii ani a început să se dezvolte din punct de vedere imobiliar.

Conform investițiilor care se desfășoară în vecinătate zona se conturează ca una de locuințe individuale și colective mici.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare şi aprobare a PUZ se va face şi informarea și consultarea populaţiei conform prevederilor legale în vigoare. În cadrul acestui demers cei interesaţi îşi pot exprima opţiunile şi părerile cu privire la realizarea aceste investiţii.

1. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
	1. **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zonă care se conturează ca una caracter rezidențial.

Documentaţia topografică conţine elemente de planimetrie şi nivelment pentru realizarea investiției.

Studiul geotehnic oferă datele necesare în ceea ce privește structura litologică a terenului precum și condițiile de fundare și executare a săpăturilor în vederea lucrărilor de construire.

Strada Eden este o stradă care este în curs de modernizare și se dorește să devină o cale de legătură dintre municipiul Târgu Mureș (strada Remetea – cartierul Unirii) și localitatea Sâncraiu de Mureș. Casele din zonă sunt în general locuințe individuale cu regim mediu de înălțime P+1E.

Investiția propusă se încadrează în tendința generală de dezvoltare urbanistică a zonei.

* 1. **Prevederi ale PUG**

Conform certificatului de urbanism nr. 1.088 din 30.07.2020 terenul studiat se află în **U.T.R. – AI2bz** **– Zona activităților productive și de servicii. Subzona implantărilor IMM productive și de servicii**

**- utilizări admise:** activităţi productive şi de servicii desfăşurate în construcţii pentru întreprinderi mici şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse, cercetarea industrială şi tehnologică, anumite activităţi comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafeţe mari de teren.

**- indicii de ocupare a terenului maxim admiși:**

- P.O.T. = conform PUZ dar maxim 50%

- C.U.T. = se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depăşească 10 mc/mp teren.

* 1. **Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul este situat într-o zonă care este în curs de dezvoltare și are un caracter preponderent rezidențial. Propunerea se încadrează în funcționalitate a zonei. Pe spațiile rămase libere se propune amenajarea de spații verzi care reprezintă minim 20% din suprafața totală a parcelei.

* 1. **Modernizarea circulației**

Accesul în zonă se realizează de pe strada Eden. În momentul actual drumul este de pământ porțiunea de carosabil având circa 4,50 m. Strada este în curs de modernizare la un profil de 10 m. Va avea carosabil de 7,00 m și trotuare de câte 1,50 m pe ambele laturi.

Accesul la noile parcele se realizează de pe strada Eden printr-o stradă secundară care este proprietate privată și are un profil de 7,00 m fiind practic un drum de pământ în acest moment. Se propune modernizarea acestei străzii la un profil care să includă circulația carosabilă de 6,00 m lățime și trotuare de un 1,00 m pe partea opusă parcelelor aflate în zona reglementată și 2,00 pe partea cu parcelele propuse prin această documentație de urbanism. În acest sens se va dezmembra din parcela existentă o fâșie cu lățimea de 2,00 m pe toată lungimea ei iar la capătul ei se va asigura loc de întoarcere.

Totodată se propune dezmembrarea unei porțiuni din teren care se află în prelungirea străzii aflată în zona învecinată. Această stradă este paralelă cu strada Eden și este la circa 165,00 ml față de aceasta și are un profil propus de 10,00 m.

* 1. **Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Se propune reconversia funcțională a zonei din zonă destinată activităților productive și de servicii în zonă destinată locuirii.

Zona funcțională propusă va fi **L2cz – Zona de locuințe individuale și colective mici. Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruit, covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi**

Prin proiect se propune parcelarea terenului existent astfel încât să rezulte parcele de minim 400 mp destinate locuirii precum și drumurile necesare accesului la parcelele rezultate. Locuirea va fi una de tip individual și colectivă mică. Regimul de înălțime nu va depăși P+2E.

Drumurile propuse vor urmării extinderea rețelei stradale propuse prin P.U.Z. Unirii și preluarea rețelei stradale reglementată prin alte documentații de urbanism aprobate în zonă.

Prin proiect se propune:

- realizarea unor locuințe individuale și colective mici;

- mod de ocupare a terenului izolat, regim de construire discontinuu;

- regimul de înălțime de maxim 3 niveluri supraterane;

- staționarea autovehiculelor se va face strict pe parcelele care fac obiectul investiției. Se va respecta numărul de parcări necesare conform H.C.L. Târgu Mureș nr. 206 din 4.07.2019.

- alinierile și retragerile față de limitele de proprietate vor respecta prevederile PUZ Unirii după cum urmează:

* față de aliniament - minim 5,00 pentru a permite parcarea unui autovehicul
* față de limitele laterale - H/2 dar nu mai puțin de 3,00 m
* față de limita posterioară - H/2 dar nu mai puțin de 5,00 m

Indicatorii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului propuși:

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

C.U.T. maxim = 0,9

**Bilanţul teritorial:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nr.crt. | ZONA FUNCŢIONALĂ | EXISTENT | PROPUS |
| mp | % | mp | % |
| 1. | **AI2bz** – Activități productive și de servicii. Subzona implantărilor IMM productive și de servicii | 7.000,00 | 100,00 | - | - |
| 2. | **L2cz –** Locuințe individuale și colective mici situate. Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruit, covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi | - | - | 6.178,20 | 88,26 |
| 3. | Zonă afectată de modernizarea străzii | - | - | 821,80 | 11,74 |
| **4.** | **TOTAL** | **7.000,00** | **100,00** | **7.000,00** | **100,00** |

* 1. **Dezvoltarea echipării edilitare**

Locuințele se vor racorda și branșa la rețelele din zonă.

Parcelele sunt situate într-o zonă în curs de dezvoltare. În zonă la circa 100 m distanță de amplasament există toate utilitățile (alimentare cu energie electrică, gaz, ap, canalizare și telefonie). Aceste utilități vor fi extinse până la parcelele propuse.

* 1. **Protecția mediului**

Locuințele propuse prin prezentul P.U.Z. nu constituie un factor de poluare şi nici un posibil generator de riscuri tehnologice.

Depozitarea deşeurilor generate se va face în sistem organizat (punct gospodăresc) şi diferenţiat şi se vor colecta periodic de către societăţi comerciale autorizate.

Locuințele vor fi alimentate cu apă potabilă prin racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă a oraşului, iar deversarea apelor uzate se va face în reţeaua de canalizare în rețeaua de canalizare a oraşului. Construcțiile se vor racorda la rețele de gaz, curent electric și telefonie existente în zonă care se vor extinde până la limita de proprietate a fiecărei parcele.

* 1. **Obiective de utilitate publică**

Prin realizarea obiectivului propus situaţia juridică a terenului se modifică pentru a asigura modernizarea și extinderea căilor de acces din zonă. Astfel 821,80 mp din suprafața parcelelor va fi destinată extinderii și modernizării străzilor.

Aceste suprafețe se vor dezmembra și vor avea destinația de drum. Ele vor rămâne în continuare în proprietatea beneficiarilor

1. **CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prevederile acestui P.U.Z. respectă reglementările aprobate prin P.U.Z. - Unirii.

Intervenția propusă se încadrează în specificul zonei. Ea reprezintă și o oportunitate de modernizare a străzilor existente.

Prin PUZ se propune:

* Parcelarea terenului aflat în proprietatea privată a beneficiarilor;
* Modul de asigurare a utilităților prin echiparea edilitară corespunzătoare;
* Reglementarea utilizărilor admise pe parcelele nou propuse, a modului de construire pe parcele și asigurarea utilităților în conformitate cu specificul zonei;
* Reglementarea căilor de acces.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Data: |  | Întocmit, |
| ianuarie, 2021 |  | arh. Raluca TOMA |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  | Verificat, |
|  |  | arh. Adrian TURCU |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  | Arh. Ioana Andriescu |
|  |  |  |
|  |  |  |