

**ELABORARE PUZ - RECONVERSIE ZONA
FUNCTIONALA DIN UTR PENTRU CONSTRUIRE
CASA DE LOCUIT CU DOTARI AFERENTE**

Tg. Mures, CF NR. 121400, jud. Mures

BENEFICIAR: *Runcan Petrica-A. si Runcan Tatiana-V.*

AMPLASAMENT: Tg. Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 2021

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrarii: ELABORARE PUZ - RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA
DIN UTR PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU
DOTARI AFERENTE

Amplasament: Str. Eden, Tg. Mures, jud. Mures

Beneficiar: *Runcan Petrica-Alin*

Proiectant: **Specialitatea arhitectura**
S.C. PROIECT S.R.L.

.....

Arh./urbanist Borsa Sergiu-Adrian

.....

Arh./urbanist Borsa Sergiu-Adrian

.....

Specialitatea instalatii sanitare / retele edilitare

S.C. INSTAPRINT S.R.L.

.....

Ing. Radu Luca

.....

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. MEMORIU GENERAL
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5. PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ
6. GLOSAR DE TERMENI
7. CERTIFICAT DE URBANISM
8. AVIZE CTATU
9. AVIZUL DE OPORTUNITATE
10. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 139735 SI 139293
11. STUDIU GEO-TEHNIC
12. DECLARATII, AVIZE, ACORDURI conform C.U.

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE scara 1-10000 | A00 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN PUZ scara 1-10000 | A00 |
| 3. PLAN DE INCADRARE – LIMITE CADASTRALE scara 1-10000 | A00 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI scara 1-500 | A01 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-500 | A02 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1-500 | A03 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR scara 1-500 | A04 |
| 8. POSIBILITATI DE MOBILARE scara 1-500 | A05 |
| 9. SECTIUNE CARACTERISTICA scara 1-100 | S01 |
| 10. DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA | F01 |

MEMORIU GENERAL

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DIN UTR PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU DOTARI AFERENTE

Adresa: str. Eden, loc. Tirgu Mures, jud.Mures

Beneficiar: Runcan Petrica-Alin

Proiectant : SC PROIECT SRL

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Data: 2022

1.2. REGIM JURIDIC

-CF NR. 121400 / TG. MURES – S=535,00 mp

Suprafata totala studziata este de 535,00 mp

1.3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul este situat in zona de nord (cart. Unirii) si intre zonele construite ale intravilanului Mun. Tg. Mures.

Terenul are o forma dreptunghiulara si este pe o suprafata plata. Acesta este liber, neconstruit, avand categoria de folosinta arabil.

Accesul pe teren se face de pe un drum de acces cu descarcare directa in Str. Eden.

Conform PUZ Unirii terenul studiat se afla in zona UTR AI2bz – subzone implantarilor IMM productive si de servicii.

Cu toate acestea functiunea dominanta in zona este locuirea cu functiuni complementare acesteia ca servicii, comert, sau mica productie.

Terenurile din zona sunt in mare parte edificate cu case delcouit si functiuni complementare conexe.

In vecinatati sunt proprietati apartinand persoanelor fizice/juridice, accesul pe teren este realizat printr-un drum de acces cu descarcare directa in Str. Eden ce delimiteaza terenul studiat pe latura sud-vestica a acestuia.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Mures
- P.U.Z. Unirii Vest
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru a stabili posibilitatile de construire a terenului.

Au fost obtinute avizele furnizorilor de utilitati pentru trasarea retelelor existente si a zonelor de protectie.

2.OPERATIUNI PROPUSE

Se doreste reconversia UTR-ului in care se afla amplasamentul, intr-o zona reglementata pentru functiunea de locuire, subzona L2cz – subzone locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire izolat, continuu (insiruite sau covor), grupat (cuplate), situate in noile extinderi.

Beneficiarii doresc construirea unei locuinte unifamiliale P+E.

Se va asigura accesul auto catre constructiile propuse prin intermediul drumului de acces existent.

Locuinta propusa este organizata pe doua niveluri, avand la parter solutionate camera de zi si sufragerie, bucatarie, camara, antreu, baie, spatiu tehnic si terasa acoperita. LA etaj se vor realiza 3 dormitoare, baie si dressing. Deasemenea in spatiul dintre constructie si drumul de acces se solutioneaza alei de acces auto si parcaje.

Prevederile dorite in acest Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in RLU aferent PUZ Unirii.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

3.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Tirgu Mures, in partea nordica a acesteia. Caracterul zonei este de locuinte unifamiliale si dotari conexe compatibile

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona s-a conturat ca predominant rezidentiala, exceptand loturile din imediata apropiere a drumului strazii Remetea, zona in care de-a lungul timpului s-au dezvoltat si zone pentru prestare servicii.

Potential de dezvoltare

Zona nordica a cartierului Unirii din orasul Tirgu Mures a devenit un real punct de interes pentru cetatenii orasului Tirgu Mures, tot mai multi dorind sa se mute la periferia orasului pentru a putea beneficia de spatii verzi, de linistea din afara cotidianului, motiv pentru care aceasta zona are un potential de dezvoltare foarte ridicat, acest lucru observandu-se in oferta ridicata a constructorilor.

3.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Tirgu Mures in partea nordica a acestuia.

3.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, in partea nordica a localitatii Tirgu Mures, in partea de sud a lizierii padurii.

Terenul studiat este plan.

Zona si-a pierdut o parte din caracteristicile naturale, fiind inglobata in intravilan, construita cu locuinte.

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

Date geomorfologice si geologice

Localitatea Târgu Mureș se află în partea centrală a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Muresului, la trecerea acestuia printre podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei. Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului, cu terase bine conservate, treceri treptate în zona colinară.

Amplasamentul studiat se află în zona râului Mureș, cu acces din str. Simion Mandrescu. Sunt prezente denivelări sau fragmentări, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură. Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor bolțite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată se încadrează părții sudice a Câmpiei Transilvaniei, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala

înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, cursul mediu, respectiv pârâul Beșa, ce străbate regiunea dinspre nord spre sud, curs inferior, devenind tributarul de dreapta a râului Mureș, formând zone de luncă și terase bine/slab dezvoltate pe cursul lor. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

3.4. CIRCULATIA

Aspecte critice

Circulatia auto se face din drumul de acces propus ce delimiteaza amplasamentul la vest, cu descarcare directa in Strada Eden.

Transport

Zona nu are transport in comun in imediata apropiere.

3.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

Zona este construita cu locuinte unifamiliale, cu regim mic de inaltime. Loturile sunte medii pentru aceasta zona, in general acestea avand intre 250 si 1000 mp.

Terenul studiat sunt libere de constructii.

Relationari intre functiuni, fond construit

Amplasamentul are doar locuinte si teren liber in jur. Serviciile si institutiile sunt in centrul cartierului, in zona de locuinte colective. La densitatea mica a populatiei, functiunile de deservire nu sunt necesare.

Zona este edificata in ultimii ani, cu imobile de buna calitate, in stare fizica buna.

Spatii verzi

Zona este constituita din parcele de marime mica spre medie, cu curti si gradini amenajate.

3.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona strazii de acces are toate utilitatile necesare construirii conform avizelor si studiilor primite de la furnizorii: S.C. AQUASERV S.A., E.ON DISTRIBUTIE RO, S.C. ELECTRICA S.A. etc

3.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului si a pierdut caracterul natural.

Insorire

Nu este nevoie de un studiu de insorire deoarece cladirea propusa este de dimensiuni reduse si va respecta prevederile codului civil.

Riscuri naturale si antropice

Zona nu prezinta riscuri naturale sau cauzate de activitatea umana.

Evidentierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

3.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru aprobarea modului de ocupare al terenului se vor parcurge toate etapele de consultare ale populatiei, conform legii si eventualele optiuni constructive vor fi luate in considerare.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru implementarea Documentatiei de Urbanism au fost facute studii topografice si geotehnice pentru stabilirea conditiilor de amplasare a constructiilor.

Au fost solicitate avize de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa probe Documentatia de Urbanism.

4.2. PREVEDERILE P.U.G. / P.U.Z.

Zona este reglementata prin PUZ Unirii in AI2bz – subzona implantarilor IMM productive si de servicii.

4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona ce urmeaza a fi reglementata nu mai are valori naturale de multa vreme, in jurul terenului studiat regasindu-se locuinte unifamiliale, individuale sau cuplate si terenuri libere neconstruire.

4.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul se afla in partea nord - estica a strazii de access urmand a se construi in mod corespunzator caile de acces si de iesire necesare.

4.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificarea functionala si indicii urbanistici se regasesc in plansa A04 REGLEMENTARI URBANISTICE conform Avizului de Oportunitate:

Conf. L2cz:

POT max – 35,00 %

CUT max – 0,60 (P+1); 0,90 (P+2)

Bilant teritorial zona proprietate beneficiar:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale si functiuni complementare compatibile	0.00	0.00	187.25	35.00
Circulatii carosabile si parcaje	0.00	0.00	55.00	10.28
Circulatii pietonale	0.00	0.00	65.00	12.14
Spatii plantate	535.00	100.00	227.75	42.58
TOTAL	535.00	100.00	535.00	100.00

4.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

Terenurile au toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii in apropiere.

Extinderea lor punctuala se va face dupa proiecte avizate de fiecare furnizor in parte, conform necesarului propunerii urbanistice sau conform prevederilor planurilor de dezvoltare intocmite de acestia.

1. Alimentarea cu apa si Canalizarea menajera

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu apa si nici canalizare.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu apa, prin reseaua existenta, iar canalizarea menajera se va face prin racordarea la reseaua existenta pe Str. Eden.

2. Canalizarea pluviala

Nu exista in sistem organizat. Apele din precipitatii se vor elibera de pe acoperisuri si platforme, se vor cauta solutii alternative (captarea apei pluviale in rezervoare din care apa se va descarca pentru irigatii.

3. Energia electrica

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu energie electrica.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu energie electrica prin racordarea la reseaua existenta de pe str. Eden, la limita de proprietate.

4. Incalzirea

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu gaz.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu gaz prin racordarea la reseaua existenta de pe str. Eden, la limita de proprietate.

5. Gunoitul

Gunoitul rezultat va fi colectat de firma de salubritate autorizata care colecteaza deseuri in zona.

4.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona nu are valoare naturala deosebita si nu este protejata.

Investitiile viitoare vor tine cont de principiile de protejare a mediului valabile la momentul autorizarii.

Apele rezultate din consum vor fi colectate. La fel, colectarea deseurilor se va face organizat, conform legii.

4.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

- Obiecte de utilitate publica

Pentru aprovizionarea cu utilitati se vor extinde retelele existente.

Zona este preponderent rezidentiala.

- Circulatia terenurilor

Terenurile vor fi accesibile conform legislatiei. Operatiunile mentionate, nu se pot face decat dupa aprobare P.U.Z., conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea in prevederile P.U.G./P.U.Z.

Conform PUZ-ului in vigoare zona este reglementata prin PUZ Unirii in A12bz – subzona implementarilor IMM productive si de servicii, si se doreste trecerea in subzona L2cz' – subzone locuintelor individuale si cuplate cu P+1 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual si cuplat.

Categorii principale de interventie

Zona este considerata ca rezidentiala. Prezenta documentatie continua tendinta instaurata.

Aprecieri ale elaboratorului

Propunerea de reglementare a terenurilor respecta tendintele manifestate in ultima perioada in zonei.

Intocmit,
arh. urb. Sergiu Borsa