

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.Z. - „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE”**

Beneficiar: **SOLOVASTRU EMIL-ADRIAN**

Proiectant urbanism: **S.C. TEKTURA S.R.L.**

Proiectant Doc.topografica

Ing. Telepțean Claudiu-Sabin

Proiectant studiu geotehnic

SC LOGINSPECT SRL

Cadrul legislativ privind protecția mediului

-O.U.G.nr. 195/2005 privind protecția mediului -O.U.G.nr.152/2005 privind stabilirea, prevenirea și controlul integrat al poluării -H.G.nr.918/22.08.2002 privind aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și 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 și 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 evaluării de mediu pentru planuri și programe. -toate legile și actele normative în vigoare la data elaborării prezentului studiu

Data elaborării :Trim.II. 2023

1.2. Obiectul lucrării-solicitari ale temei program

În urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism pentru construirea a două case de locuit pe trei terenuri din intravilan cu folosință actuală

de teren arabil ; se propune reglementarea zonei conform vecinătăților și tendințelor zonei stabilite prin studii anterioare de urbanism (din teren arabil în zonă de locuit) și crearea de infrastructură prin reglementarea gabariturii și statutului juridic al căilor de acces, precum și prin reglementarea posibilităților de echipare ale construcțiilor.

Pentru lucrarea ce face obiectul acestui studiu în urma obținerii certificatului de urbanism nr. 1299 din 20. 09. 2021 a fost emis avizul de oportunitate nr. 18 din 04.10.2022 pentru întocmirea documentației „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE” str Remetea, Tg.-Mures, jud. Mures, generat de imobilele-terenuri libere de construcții cu suprafața de 3300 mp (CF nr. 133621/Tg.-Mures, S=3000,0 mp, CF 133818/ Tg.-Mures, S=300,0 mp situate în intravilanul municipiului Tg.-Mures, str. Remetea f.n., aflate în proprietatea lui Solovastru Emil – Adrian, Solovastru Lacramioara Steluta, Nistor Liliana Maria, Nistor Gleorghe.

Teritoriul care urmează să fie studiat/reglementat prin acest PUZ cuprinde zona stabilită prin avizul de oportunitate nr.7/18.04.2022 și are suprafața de teren de 3300,0 mp.

Prin PUZ se propune :

- Adaptarea lotizării terenului studiat (S=3000,0 mp) la necesitățile de construire a trei clădiri de locuit.

- Stabilirea gabariturii corespunzătoare precum și a statutului juridic pentru trama strădală ca infrastructură de acces și suport al rezolvării utilitatilor edilitare.

- stabilirea funcțiunii zonă de locuit și funcțiuni complementare compatibile pentru crearea posibilității mobilării parcelelor cu câte o clădire de locuit și anexe ale acestora, respectiv amplasarea pe parcelele studiate de dotări de proximitate, parcaje, garaje, alei pietonale și spații verzi. Asigurare rezervă de spații pentru alei pietonale și semicarosabile ce vor deservei obiectele amplasate precum și spații verzi aferente conform RGU (anexa 6).

- Completarea infrastructurii stradale propuse cu echiparea parcelelor cu utilități respectiv cu rețele de alimentare cu electricitate și gaz, rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră.

Conservarea unei zone nonedificabile în spațiul terenului studiat destinată unei trame stradale cu loc de întoarcere în zona, în funcție de necesități (Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelelor cu câte o clădire P+1 (sau mansardă), 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

- P.U.G. – Plan Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș existent, în vigoare;
- Strategia locală de dezvoltare, economică și socială a municipiului.
- Studiu oportunitate.

Studii elaborate concomitent cu PUZ

- studiu geotehnic întocmit de firma SC LOGINSPECT SRL
- plan cadastral și ridicare topografică vizată OCPI Mureș întocmit de ing. Claudiu-Sabin

Date statistice

- S-au utilizat date statistice privind evoluția populației în municipiul Tg.-Mures, date privind locuirea și indicatori de dezvoltare economică.

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. Mai exista in vecinatatea amplasamentului alte proiecte imobiliare in derulare.

1.4. Evaluare privind modul de implementare a prevederilor documentatiei anterioare.

Documentatia "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE" care prezintă PUZ propune o lotizare a unui teren introdus în intravilan prin prevederile PUG în vigoare al Municipiului Targu Mures.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul ce face obiectul acestui studiu este alcatuit din doua loturi cu suprafete diferite cu suprafata totala de 3300,0 mp conform extraselor CF, si este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mures, în partea de nord vest a orasului, zona cartierului Unirii, in zona strada Remetea, cu categoria de folosintă 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, acest teren se află în interiorul perimetrului intravilanului existent cu categoria de folosinta de teren arabil. Functiunile zonei stabilite cf. Aviziului de oportunitate sunt urmatoarele: UTR:

-Lc₁ - zona locuintelor individuale cu regim de inaltime P,P+M,P+1 situate pe versanti slabi construiti in conditii de densitate redusa.

Prezentul proiectul stabileste pentru zona studiata functiunea de locuire, dotari de proximitate si alte functiuni complementare compatibile, ce nu depășesc ca poluare limitele fiecărei parcele si pot coexista cu functiunea de locuire fără să creeze disfuncții.

Accesul general in zona este asigurat de strada Remetea, strazi ce fac parte din trama stradala a localității si pentru care s-a stabilit prin studii anterioare pentru modernizare un profil de strada de categoria III cu ampriza de 10,0 m. Aceasta strada asigura legaturile cu trama stradala generala a localitatii.

2.2. Incadrare în localitate

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 3300,0 mp, suprafata ce reprezinta zona reglementata, este conform plansei de reglementari a Planului Urbanistic Zonal zona rezidentiala cartier Unirii conectat la o strada de circulatie locala(str.Remetea), strada ce deserveste zona reglementata prin planul urbanistic zonal prin intermediul unei strazi private.

• 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 studiată se află în intravilanul Tg.Mures,jud.Mures,în partea de nord a localitatii,în spațiul cartierului preponderent rezidențial Unirii

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general**

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 Voiniceniilor,Agricultorilor și strada Remetea)

În prezent circulația carosabilă generală este asigurată de străzile care fac parte din rețeaua stradală urbană—strada Remetea. Aceste străzi au prevăzută prin reglementări urbanistice anterioare modernizarea profilului și asigurarea unui gabarit de acces la nivel de stradă de categoria a III-a.

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

Conform avizelor de la furnizorii de utilități în apropierea zonei de amplasament există rețele de apă, canalizare menajeră

, 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 legislația în vigoare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Amplasamentul studiat se află în zona terasă joasă a râului Mures,cu acces din strada Remetea .Terenul este cvasiplan.Nu sunt prezente denivelări sau fragmentări ,zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice cu risc moderat.

Întreaga zonă este relativ plată, având o pantă generală de cca 1,5% pe direcția nord-sud.Cartierul Unirii ca și amplasamentul studiat, este situat pe malul drept al râului Mures.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic executându-se foraje și studii hidrotehnice, pe parcelele de amplasare al viitoarelor clădiri.

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:

F1-parte superioară a versantului-foraj efectuat de la CTN,considerat "0"

- *0.00m - 0.30m = 0.30m : Strat de sol vegetal de tip argilos,înierbat,înradacinat, terenul nu este amenajat la cote .*
- *0.30m - 0.80m = 0.50m : Argila prafoasă, cafeniu închis, plasticitate medie spre mare, - plastic consistent spre vartos,umeda spre uscata. ***Pconv ~ 200 Kpa****
- *0.80m - 4.60m = 3.80m: Praf argilos cu intercalatii fin nisipoase,cafeniu spre galbui deschis cu urme rosietice(oxidare),plasticitate medie,plastic consistent,uscat spre umed. ***Pconv ~ 220 Kpa****

F2=F3-parte mediana si inferioara a versantului-foraje efectuate de la CTN, considerat "0"

- *0.00m - 0.40m = 0.40m : Strat de sol vegetal de tip argilos, inierbat, terenul nu este amenajat .*
- *0.40m - 0.90m = 0.50m : Argila prafoasa, cafeniu inchis, plasticitate medie spre mare, - plastic consistent spre vartos, umeda spre uscata.*
Pconv ~ 200 Kpa
- *0.90m - 4.50m = 3.60m: Praf argilos cu intercalatii fin nisipoase, cafeniu spre galbui deschis cu urme rosietice(oxidare), plasticitate medie, plastic consistent, uscat spre umed. *Pconv ~ 220 Kpa**

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

Nivelul hidrostatic interceptat, caracterizat ca ușor ascensional este variabil apa nefiind agresivă față de betoane, variațiile de nivel în funcție de nivelul precipitațiilor fiind de cca. 1,0 m.

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 moderat.

Conform studiului geotehnic elementele construcțiilor se vor dimensiona și adapta condițiilor pe care le oferă terenul și morfologia lui, potrivit studiului geotehnic întocmit pe fiecare parcelă în etapele ulterioare.

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 strazii Remetea ; acest fapt poate avea influențe pozitive pentru amplasarea funcțiunii de locuire în spațiul zonei studiate. 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 redusă. Artera ce suportă traficul cel mai intens în zonă, situată la oarecare distanță de amplasament este strada Voinicenilor – de categorie drum național în zonele situate în extravilan.

Circulația carosabilă adiacentă amplasamentului este asigurată de două cai de circulație existente, strada Remetea, care face parte din rețeaua stradală a localității. Există în plus o legătură între amplasament și aceasta (care datorită profilului existent și situației juridice a terenului este recomandabil să fie utilizată cu o frecvență redusă și doar de cele 3 pazele nou create).

Accesul pe cele trei, conform planului de situație, va fi asigurat de un drum de servitute din strada Remetea drum privat - având un gabarit corespunzător rezultat din dimensiunile parcelei existente

Circulația pietonală se va rezolva pe trotuare în lungul strazilor ce deserveșc zona studiată .

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată**

Analiza parcelarului aferent zonei releva 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.

- **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 existente, în vigoare pe terenul ce urmează a fi reglementat fiind de 20%, coeficientul de utilizare maxim fiind de 0,6.

- **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, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumurilor existente.

Pentru zona în cauză constituirea unei alei carosabile 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) a terenului necesar pentru crearea de noi strazi de circulație este necesară concesionarea unei suprafețe de teren necesară amenajării unui pod peste canalul adiacent amplasamentului.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, sud și est loturi proprietăți particulare ale persoanelor fizice, iar la est un canal (paraul Remetea).

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

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt importante pentru zona de teren aferentă strazii Hints Otto determinate de situarea terenului pe o stradă cu profil în curs de modernizare. 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 clădirilor pe parcele și față de vecinătăți este conformă cu prevederile 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 3000 m); completarea zonei cu funcțiunea de locuire de calitate precum și cu eventuale dotări de capacitate redusă ar contribui la revitalizarea generală a amplasamentului.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În spațiul parcelelor din vecinătatea amplasamentului există spații verzi amenajate; propunerile de mobilare includ amenajarea de zone verzi atât în

spatiul dintre cladiri cat si in spatiul adiacent al zonei.

- **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 cu risc redus relevate in studiul geotehnic trebuie gestionate prin aprofundarea studiilor geotehnice pentru fiecare cladire; cladirile propuse cu o importanta componenta de locuire propusa favorizeaza obtinerea unei densitati reduse a constructiilor

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități legate de amplasamentul acestui teren sunt acelea că reglementările urbanistice existente pentru zona studiata trebuie readaptate in scopul crearii posibilitatii construirii unui ansamblu format din trei cladiri de locuit functional unitar cu o componenta rezidentiala de dimensiuni reduse , in conditiile mentinerii fata de vecinatati a distantei minime ,egale cu jumătate din inaltimea cladirilor..Este necesară de asemenea stabilirea modului de derulare al 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 % alcatuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice, terenurile apartinand domeniului public fiind in zona strazii Remetea care se continua cu drumului de acces propus aflat in evidenta cadastrala a proprietarilor.

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

Pentru zona în cauză constituirea strazii de legatura cu strada Remetea necesită efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul public în cel privat).

Principalele grupări funcționale ce vor delimita amplasamentul reconfigurat , sunt spre nord,sud si vest loturi proprietăți particulare ale persoanelor fizice/juridice, iar la est canal (paraul Remetea).

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant neconstruit, cu aspect de zona rezidentiala pentru vecinatati.

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

Suprafata terenului luat în studiu (reglementata) este de 3300,0 mp si conform PUG al Municipiului Targu-Mures în vigoare se află în intravilanul localității .

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă perimetrele adiacente ale zonei studiate sunt: spre nord si nord-vest, terenuri proprietate privată, iar spre est canalul de colectare ape pluviale existent(paraul Remetea).

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt reduse, determinate de situarea terenului studiat, la un unghi de 90 grade in raport cu strada Remetea cu profil in curs de constituire. În acest sens zona participă nesemnificativ la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră secundara de acces din teritoriu în cartierul Unirii, zona rezidentiala in curs de extindere.

Amplasarea cladirilor pe parcele si fata de vecinatati este conform prevederilor Regulamentului aferent PUZ anexat documentatiei.

2.6. Echiparea edilitară

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

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 potențial bun, alcătuit din rezerva de capacități preexistente pentru cartierul Unirii situate în principal pe strada Remetea și ansamblul strazilor situate între strada Agricultorilor și canalul de colectare ape pluviale ce delimitează amplasamentul pe latura de sud-est. Pentru alimentarea cu energie electrică este necesară extinderea rețelei electrice din zona. Alimentarea cu gaz se va rezolva prin bransamente la rețelele/existențe în zona strazilor de acces.

Studiul de ansamblu pentru echiparea parcelelor cu utilități cuprinde completarea rețelelor ce lipsesc (canalizare gaz) în funcție de potențialii consumatori din zonă, urmărindu-se în timp realizarea bransamentelor la conductele de alimentare cu apă și de canalizare conform proiectelor derulate în prezent.

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

- În zona amplasamentului (strada Remetea) există rețeaua de alimentare cu apă la care clădirile aferente zonei din vecinătatea amplasamentului sunt bransate

- **Rețele de canalizare**

- În zone din vecinătatea amplasamentului (strada Remetea) există rețeaua de canalizare menajeră la care clădirile aferente zonei din vecinătatea amplasamentului sunt bransate

- **Rețele de transport energie electrică**

În zona amplasamentului (strada Remetea) există rețele de alimentare cu energie electrică la care clădirile aferente zonei din vecinătatea amplasamentului sunt bransate

- **Rețele de telecomunicație** - nu există în zona cablu Tc amplasat în zona str. Hints Otto
- **Surse și rețele alimentare cu căldură** – nu există în zona studiată rețele de alimentare cu căldură

- **Posibilități de alimentare cu gaze naturale** – în zona de studiu există rețeaua de alimentare cu gaze naturale; în zona amplasamentului nu există obiective ale rețelei de gaz;

- **Principalele disfuncționalități**

-nu există disfuncționalități majore; conform avizelor gestionarilor de rețele bransamentele pentru noile capacități propuse vor fi realizate prin proiecte de specialitate întocmite de specialiști atestați

2.7. Probleme de mediu

Terenul reglementat cu suprafața de 3300,0 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 constructibilă s-a delimitat pe criterii legate de posibilități de acces, relații vizuale, respectarea distanțelor de însoțire, prevederile PUG Municipiu Targu Mures 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 propusi, 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 până la canalul colector ce delimitează parcelele pe latura de sud-est și păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (fiecare parcelă va conține peste 50% suprafețe permeabile). În același timp deseuri 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 atât de culoarul generat de albia r.Mures, aflat la cca.1000 m pe direcția sud-est cât și de pădure cu care zona studiată se află în relație de covizibilitate spre nord-vest-cca 500 m.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Riscurile naturale, absente în prezent, sunt reprezentate pentru amplasament de potențialul pericol de inundabilitate generat de o gestionare inadecvată în timp a culoarului creat de zona raului Mures. Riscurile antropice sunt legate de gestionarea inadecvată a geologiei terenului din zona, în special de realizarea de densități mari pentru clădirile propuse sau de prevederea de spații utile sub cota terenului amenajat ținând cont de nivelul apei freactice.

Conform studiului geotehnic terenul are condiții geomorfologice cu risc moderat, astfel încât studiul urbanistic propune o conformare care se subscie acestor cerințe astfel: parcela are suprafețe mari, densități reduse, studii aprofundate hidro-geotehnice pe fiecare amplasament și pentru fiecare clădire.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona**

Nu există alte riscuri ale zonei (în afara celor menționate) generate de traseul cailor de comunicații sau de echiparea edilitară, în situația gestionării corecte a infrastructurii de acces și edilitare existente și a extinderilor viitoare.

Terenul reglementat, cu suprafața de 8.764,0 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă și canalizare menajera) evitându-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului; racordarea clădirilor la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajeră existent în strazile adiacente elimină riscurile legate de echiparea edilitară.

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 50% suprafețe permeabile). În același timp deseuri menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul contractului cu o firmă prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Zona studiată nu face parte din zona construită protejată și nu conține clădiri clasate în LMI a localității Tg.-Mures.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Potențialul turistic al terenurilor studiate este legat indirect de zona de recreere creată de pădurea din vecinătatea nordică și de cursul de apă cu mal amenajabil al raului Mures pe direcția sud, de potențialitatea lor dedicată turismului de sfârșit de săptămână

2.8. Optiuni ale populatiei

Amenajarea zonei prin reglementarea detaliata a unei functiuni în concordantă cu tendintele spontane afirmate în vecinatate, insotită de dotari de proximitate si de functiuni complementare compatibile, oferă locuitorilor mai multe optiuni functionale, conservând în acelasi timp unitatea urbanistică a zonei.

Opțiunile populației vor fi evidențiate în urma procedurii de consultare a populației prevazute în derularea PUZ, etapă care a condus la imbunatatirea anumitor elemente ale conceptului și ale integrabilității acestora în raport cu zonele învecinate.

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

- **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 beneficiarilor 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

In cadrul Planului Urbanistic General în vigoare terenul figurează în intravilanul localitatii Târgu-Mures, continand subzona A-A – subzona terenurilor prin liveze, pasuni, faneti,situate in intravilan.

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

Reglementarea parcelei pentru construirea a trei locuinte creaza premiza pentru dezvoltari ulterioare de infrastructura de acces prin stabilirea de zone nonedificabile ce se pot activa in functie de studiile aaprofundate privind circulatia in zona.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al Mun.Targu-Mures, zona generala a amplasamentului se găseste în intravilanul localității si contine subzona A-A – subzona terenurilor prin liveze, pasuni, faneti,situate in intravilan

Studiile geotehnice ce vor fi întocmite de beneficiari pentru fiecare cladire ce urmeaza a fi construita vor stabili 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 in sensul posibilitatii implementarii acestora fara afectarea majora a reliefului existent; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici(POT, CUT) moderati contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului. Conditiiile de

fundare ale terenului conform studiilor de specialitate prezinta un risc moderat, rezultat din compozitia solului si prezenta apei subterane cu nivel variabil.

Se vor adigura spatii verzi in suprafata relationata cu numarul de locuitori ,conform legislatiei in vigoare.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate relativ redusa.

Gabaritul prevazut pentru realizarea străzilor studiate prin PUZ, face posibil atât accesul riveranilor cât si a mijloacelor de interventie (SMURD, Pompieri, etc.) asigurând posibilitatea realizării unei circulatii auto si pietonale corespunzatoare precum si spatiu suficient pentru echipamentele edilitare.

Dat fiind caracterul parcelării pentru implementarea optima a functiunii de locuire, s-a ales varianta amplasării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelelor, conform regulamentului general de urbanism si prevederilor HCL nr.6/2021.

S-a prevazut prin PUZ pentru fiecare locuinta propusa un loc de parcare si un garaj precum si parcaje pentru vizitatori.

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

Planul urbanistic Zonal ce face obiectul prezentului studiu, propune reglementarea zonei Lv₁ pentru terenul studiat.

Indicii urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt procentul de ocupare al terenului POT_{max} = 20% si coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT_{max} = 0,6, H_{maxim} = D+P+1;

Bilanț teritorial (suprafata reglementata)

	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMPATIBILE	0.00	0.00	660,00	20.00
CIRCULATII AUTO SI PARCAJE	0.00	0.00	700	21.21
CIRCULATII PIERONALE	0.00	0.00	74.66	2.24
SPATII VERZI	0.00	0.00	1.865,34	56.55
ALTE TERENURI NECONSTRUITE	3.300	100.00	0.00	0.00
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA	3.300	100.00	3.300	100.00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară buna în curs de completare si modernizare beneficiind de rezerve de capacitate suficiente. Studiul de echipare a zonei cu utilități cuprinde posibilitatea branșării funcțiunilor propuse la rețelele stradale în funcție de capacitati și conform avizelor gestionarilor acestora .

În funcție de avizele primite și de etapele de executie ale cladirilor prevazute in DTAC si proiectele tehnice se va adopta soluția optimă.

Curentul electric și gazul, apa si canalizarea menajera se vor obține prin racorduri la rețelele existente in apropierea amplasamentului (str. Remetea), realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Retele electrice

Se vor obține conform aviz nr.220715145/25.07.2022 al SDEE Transilvania Sud prin extinderea rețelelor existente (LEA 0,4 KV) în apropierea amplasamentului acestea fiind prelungite conform prescripțiilor tehnice ale gestionarilor de rețele.

Rețele de apa si canalizare

Se vor obține prin extinderea celor existente în apropierea amplasamentului (strada Remetea), acestea fiind prelungite conform prescripțiilor tehnice ale gestionarilor de rețele. Rețea distribuție apă potabilă -conductă de serviciu PE De 160 mm ; Rețea colectare ape uzate-rețea menajeră PVC .De 250 mm.

Rețele de gaze naturale

Se vor obține prin extinderea rețelelor existente în apropierea amplasamentului (strada Remeetea), acestea fiind prelungite conform prescripțiilor tehnice ale gestionarilor de rețele.

Telecomunicații

În zonă se vor dezvolta rețele de telecomunicații de către Telecom sau alți operatori de telecomunicații la comanda lansată de investitor. În proiectare și execuție se respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare. Rețea TVC internet – Conform specificației din avizul Direcției Tehnice nr.170/14.10.2021 paralel cu traseul LES 0,4 Kv se va poza un tub PE (D=63 mm) pentru bransament la rețeaua de telecomunicații.

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 re folosibile. În partea dinspre strada Remetea a parcelei, în zona special amenajată vor fi amplasate pubele pentru colectarea deșeurilor.

Împrejmuirea

Parcellele reglementate de pe terenul studiat vor fi împrejmuite. 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 proprietățile învecinate. Sunt permise împrejmuiți transparente dublate de gard viu în raport cu domeniul public sau opace folosite pentru separarea parcelelor în raport cu vecinătățile directe.

3.7. Protecția mediului

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

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșuri:

-deșuri menajere – sunt colectate selectiv în containere speciale amplasate în spațiul parcelelor 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 accidentală a produselor petroliere spre alte zone. De asemenea menționăm pozarea conductelor de canalizare în canale de beton care vor preveni scurgerile accidentale de apă menajeră în sol.

Apă

Rețelele de apă și canalizare vor fi pozate în sol conform prescripțiilor tehnice cuprinse în normative; se vor utiliza materiale durabile.

Aerul

Noxe provenite din țevile de eșapament; măsurile ce se vor lua constau în

prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incinta pentru crearea de microclimat.

Zgomote și vibrații

Cele produse de circulația auto a riveranilor.

Masurile ce se vor lua constau în prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incintă pentru crearea de microclimat precum și amplasarea locurilor de parcare și circulație auto cât mai departe de clădiri și de vecinătățile cu alte parcele.

Prevenirea producerii riscurilor naturale.

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

Prevenirea producerii riscurilor antropice

Se vor respecta reglementările, prescripțiile tehnice, prevederile studiului geotehnic și avizele gestionarilor de rețele de transport electricitate și legislația în vigoare.

Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Apele menajere vor fi dirijate printr-un sistem gravitațional de canalizare în sistem separativ ce face parte din rețeaua centralizată a localității.

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 construirea corpului de strada situat în partea de est a terenului studiat (str. Remetea).

Este necesară concesionarea gabaritului podului de acces, prevăzute prin PUZ care să facă parte din domeniul privat, pentru crearea unei trame stradale necesară viabilizării terenurilor ce urmează a fi construite precum și preluarea în domeniul public a noilor corpuri de strada create, în funcție de necesități.

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.

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

Propunerea făcută prin PUZ se înscrie în ansamblul prevederilor PUG (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 :

- extinderea, modernizarea și îmbunătățirea tramei stradale care viabilizează terenul reglementat, prin grija dezvoltatorului.

- crearea de infrastructură edilitară care urmează să deservească funcționalitatea de ansamblu a zonei propusă prin PUZ, prin grija investitorului

- dezmembrarea terenului în acord cu viitorul regim de proprietate rezultat

- amenajarea spațiului incintei ce va conține zone verzi amenajate

peisager, spatiu de circulatie pietonal, parcaje;

- **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 reglementati prin documentatii anterioare, mentinuti)

- **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 din zona nordica.

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

Pentru interesul privat este prioritar proiectul tehnic de constituire si modernizare a tramei stradale propuse , inclusiv concesionarea terenului aferent zonei podului,

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

Etapetele 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 de echipare vor fi suportate de investitorul privat.

Intocmit
arh. RAUS Adriana