

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin amplasarea obiectelor prevăzute de această documentație se propune o folosire mai rațională și mai intensivă a acestei zone. Terenul oferă condiții optime în vederea construirii caselor de locuit, individuale. Condițiile de fundare fiind bune, se asigură o amenajare rațională, fără restricții. Prin propunerile făcute se încearcă valorificarea ideală a condițiilor oferite de cadrul natural al zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația vehiculară se va desfășura pe strada Godeanu, stradă existentă. Din această stradă au fost create alei pietonale carosabile, care asigură accesul la locurile de parcare amenajate lângă blocuri. Aleea dintre blocurile cu nr.12 și 18 va fi prelungită în vederea asigurării acceselor la loturile nou create, prin divizarea celor existente. În acest fel pot fi organizate opt loturi individuale, unde pot fi construite locuințe cu parter, parter și un etaj, sau subsol - parter și mansardă. Legătura cu strada Godeanu se va desfășura pe trotuarele propuse la ambele margini ale străzii propuse. Acestea pot fi dalate sau asfaltate. Staționarea autovehiculelor se va admite doar în interiorul loturilor sau în parcările propuse.

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

Documentația de față s-a întocmit în vederea stabilirii funcțiilor și zonificarea teritoriului studiat, zona aferentă UTR V7 și includerea ei în UTR LV1 - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți, în condiții de densitate redusă. Principalele funcțiuni propuse ale zonei sunt grupate în următoarele subzone:

Zona de locuit, funcțiuni complementare-cu următoarele caracteristici:

- locuințe individuale amplasate pe loturi, cu regim de înălțime P, P+E+M, dotări aferente, echipare (front strada Mestecănișului);
- locuințe individuale noi, amplasate pe locuit în regim de înălțime P, P+E, P+M, S+P+M - cu acces din strada Godeanu;
- anexe gospodărești fără nocivități sau activități a căror rază de poluare să nu depășească limitele parcelei.

Zona de circulație

- circulația locală cuprinde alei și parcări existente, care vor fi prelungite cu o bandă de circulație de 3,50 m, asigurând accesul la loturile noi propuse.

Spații verzi, spații plantate

- zone verzi existente, comune în jurul construcțiilor colective;
- se vor crea spații verzi și plantate în fața caselor - grădina cu flori în fața locuințelor, până la margina trotuarelor dinspre stradă.

Tuturor terenurilor din zonă a fost stabilită destinația.

Suprafața terenului studiat este de 18.917,00 mp, adică 1,89 HA. Din această suprafață 14.301,00 mp reprezintă terenul ocupat de gospodăriile existente, care sunt orientate către strada Mestecănișului.

Iată situația existentă a loturilor și indicii existenți pentru ei:

| SUPRAFETE PARCELE ȘI INDICI EXISTENȚI | | | | | | |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| <i>Adresa parcelei</i> | <i>Supraf. parcelei</i> | <i>Supraf. constr./ lot</i> | <i>POT</i> | <i>Supraf. desfas./ lot</i> | <i>CUT</i> | <i>Regim de înălțime</i> |
| Str.Mestecănișului nr.13 | 1.731 | 141,49 | 8,17 | 141,49 | 0,08 | P |
| Str.Mestecănișului nr.15 | 1.431 | 218,43 | 15,25 | 218,23 | 0,15 | P |
| Str.Mestecănișului nr.17 | 1.373 | 243,70 | 17,75 | 243,70 | 0,18 | P |
| Str.Mestecănișului nr.19 | 1.407 | 129,15 | 9,18 | 129,15 | 0,09 | P |
| Str.Mestecănișului nr.21 | 1.386 | 91,37 | 6,59 | 246,73 | 0,18 | P+E+M |
| Str Mestecănișului nr 23 | 2.269 | 121.79 | 5.37 | 121.79 | 0.05 | P |
| Str.Mestecănișului nr.25A | 1.299 | 35,98 | 2,77 | 35,98 | 0,03 | – |
| Str.Mestecănișului nr.25B | 1.159 | 99,78 | 8,61 | 99,78 | 0,09 | – |
| Str.Mestecănișului nr.27A | 936 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | – |
| Str.Mestecănișului nr.27B conform PUD aprobat | 1.310 | 98,33 | 7,51 | 147,50 | 0,11 | P+M |
| Suprafețe totale și indici generali | 14.301 | 1.179,81 | 9,02 | 1.384,34 | 0,11 | |

S-a urmărit folosirea cât mai economică a terenului, organizarea lui cât mai rațională și judicioasă. Loturile cu suprafețe mari, peste 1.000,00 mp pot fi divizate, rezultând în acest fel terenuri construibile, noi parcele, care pot fi construite cu case individuale.

Iată amenajarea zonei, cu loturile propuse pentru construcțiile existente din strada Mestecănișului de la nr.13, 15, 17, 19, 21, 23, 25A, 25B, 27A și 27B, cât și suprafața loturilor pentru noile construcții de locuințe care pot fi accesate dinspre strada Godeanu - nr.13A, 15A (comasat) 17A, 19A, 21A, 23A, 25C, 25D.

| SUPRAFETE PARCELE PASTRATE | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Nr. parcela</i> | <i>Supraf. - mp -</i> | <i>Nr. parcela</i> | <i>Supraf. - mp -</i> |
| str.Mestecănișului nr.13 | 1.101 | str.Mestecănișului nr.23 | 1.306 |
| str.Mestecănișului nr.15 | 712 | str.Mestecănișului nr.25A | 626 |
| str.Mestecănișului nr.17 | 714 | str.Mestecănișului nr.25B | 559 |
| str.Mestecănișului nr.19 | 692 | str.Mestecănișului nr.27A | 936 |
| str.Mestecănișului nr.21 | 709 | str.Mestecănișului nr.27B | 1.310 |
| TOTAL | | | 8.665 |
| SUPRAFETE PARCELE PROPUSE | | | |
| <i>Nr. parcela</i> | <i>Supraf. - mp -</i> | <i>Nr. parcela</i> | <i>Supraf. - mp -</i> |
| str.Mestecănișului nr.13A | 630 | str.Mestecănișului nr.23A | 963 |
| str.Mestecănișului nr.15A comasat | 719 | str.Mestecănișului nr.25C | 673 |
| str.Mestecănișului nr.17A | 659 | str.Mestecănișului nr.25D | 599 |
| str.Mestecănișului nr.19A | 716 | | |
| str.Mestecănișului nr.21A | 677 | | |
| TOTAL | | | 5.636 |

Iată bilanțul teritorial al zonei studiate

| BILANT TERITORIAL | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|----------|----------------|----------|
| FOLOSINȚA TERENURILOR | EXISTENT | | PROPUSE | |
| | <i>mp</i> | <i>%</i> | <i>mp</i> | <i>%</i> |
| Locuințe P, P+M, P+E+M, existente | 1.180 | 6,24 | 1.180 | 6,24 |
| Locuințe colective - P+4E existente | 1.013 | 5,35 | 1.013 | 5,35 |
| Locuințe - P, P+M - propuse | 0 | 0,00 | 707 | 3,74 |
| Circulație locală - auto - existentă | 236 | 1,25 | 222 | 1,17 |
| Circulație locală - auto - propusă | 0 | 0,00 | 751 | 3,97 |

| | | | | |
|---------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Circulația pietonală - existentă | 296 | 1,57 | 212 | 1,12 |
| Circulație pietonală - propusă | 0 | 0,00 | 228 | 1,21 |
| Platformă gospodărească | 0 | 0,00 | 39 | 0,20 |
| Zone verzi | 3.070 | 16,23 | 2.150 | 11,37 |
| Terenuri libere - grădini - existente | 13.121 | 69,36 | 7.485 | 39,57 |
| Terenuri libere - grădini - propuse | 0 | 0,00 | 4.929 | 26,06 |
| TOTAL TEREN STUDIAT | 18.916,00 | 100,00 | 18.916,00 | 100,00 |

Din bilanțul situației existente se poate observa că, terenul propus pentru noile loturi este liber de construcții. Funcțiunea acestuia este de grădini, teren agricol, folosit de proprietarii actuali.

Indici maximi propuși și indici realizați

- Suprafața teren studiat 18.917,00 mp
- Suprafața proprietăților studiate 14.301,00 mp
- Suprafața construită la sol maximă propusă (20%) 2.860,20 mp
- Suprafața construită realizată 1887,00 mp

Procentul de ocupare a terenului maxim propus:

- POT propus (conform RLU din PUG) 20,005
- POT realizat 14,60%

Coefficientul de utilizare a terenului maxim propus

- CUT propus (conform RLU din PUG) 0,60
- CUT realizat 0,34

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă următoarele condiții:

- dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 m (225 mp) și limitarea acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% pentru garaj, trotuare, accese, curte pavată, etc;
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățime;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.

Regimul de aliniere a construcțiilor

Se propune o retragere de 6,00 m de la împrejurirea din fața caselor propuse. Orientarea lor permite aceasta, așezarea construcțiilor pe relieful existent.

În cazul locuințelor individuale față de limitele laterale se propune o distanță de minim 2,00 m, cu deschideri reduse spre vecinătăți. Pentru anexe, garaje - care nu au deschideri către vecini și vor fi construcții doar parter, se permite o apropiere de vecini până la distanța de 1,00 m. La locuințele cuplate câte două se permite amplasarea casei pe una dintre limitele laterale, unde se va executa calcan (perete de foc) pentru fiecare casă în parte. Față de limita posterioară propunem menținerea distanței de minim 5,00 m, pentru a evita orice poluare a loturilor învecinate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare - propunere

Amplasamentul fiind situat între două zone de locuit, cea cu case individuale din strada Mestecănișului, iar cea cu locuințe colective din strada Godeanu, care sunt echipate cu dotări edilitare, oferă posibilități de racordare la rețele existente în zonă - de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu gaze naturale.

1. Alimentare cu apă

Pentru locuințele propuse, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei existente din strada Godeanu, din zona blocurilor de locuință, pentru a asigura presiunea necesară. Rețeaua propusă se va realiza pe strada de acces propusă prin prezentul PUZ. Fiecare locuință va avea branșament separat la rețeaua propusă. Pe branșament se va realiza un cămin de apometru, în care se va instala contorul pentru măsurarea debitelor de apă consumate efectiv.

2. Canalizarea

a) Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la fiecare casă de locuit, vor fi colectate separat și evacuate la canalizarea menajeră existentă din strada Mestecănișului, pentru a evita pomparea acestora. În acest sens actualii

deținători de terenuri, va trebui să permită viitorilor proprietari, prin contractul de vânzare-cumpărare, asigurarea traseului în vederea branșării la rețeaua de canalizare din strada Mestecănișului. Aceste legături vor fi realizate subteran, respectând adâncimea de îngheț și vor fi din PVC de Dn 300 mm. Racordurile propuse la rețeaua existentă se vor face prin intermediul unui cămin de racord.

a) Canalizarea pluvială

Deasemeni, pentru canalizarea pluvială se propune realizarea unei rețele stradale cu Dn 300 mm, cu racordarea la rețeaua pluvială existentă din Calea Sighișoarei. Tubulatura utilizată va fi din PVC-KG (Dn 300 mm).

3. Alimentarea cu energie electrică

Se va rezolva din rețeaua existentă, care se află în vecinătatea zonei studiate. Există rețea de alimentare cu energie electrică și post de transformare în strada Godeanu. Branșarea noilor locuințe se va realiza printr-un traseu subteran și prin intermediul unei fride electrice de branșament la fiecare casă.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza prin prelungirea conductei de gaz metan existentă în strada Godeanu, din ziua locuințelor colective, aflat în imediata apropiere a zonei studiate. Încălzirea clădirilor se va asigura cu centrale termice proprii, amplasate în fiecare casă de locuit.

Fiecare bucătărie va fi racordată la rețeaua individuală. Centrala termică va asigura apa caldă necesară instalației de încălzire precum și apa caldă menajeră.

5. Gospodăria comunală, salubritatea

Gunoii menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic, prin contract cu SC SALUBRISERV SA. Gunoiul organic se poate composta în grădină.

3.7. Protecția mediului

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- apele uzate menajere și de la băi vor fi canalizate în rețeaua publică de canalizare;
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile indicate;
- terenurile libere de construcții se propun a fi amenajate cu peluze, arbuști și arbori pentru a reduce pe cât posibil producerea prafurilor care pot fi antrenate de vânt și producerea dislocării versantului.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

- stradă de acces de 3,50 m lățime, cu legături la strada Godeanu;
- trotuare;
- rețea de alimentare cu apă;
- canalizarea pluvială;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- rețea de alimentare cu gaze naturale.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața studiată este de 18.916,00 mp, care se compune din mai multe proprietăți:

- proprietăți private existente cu suprafața de 14.301,00 mp.

| SUPRAFEȚE PARCELE ȘI INDICI EXISTENȚI | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|------------|--------------------------|
| <i>Adresa parcelei</i> | <i>Supraf. parcelei</i> | <i>Supraf. constr./ lot</i> | <i>POT</i> | <i>Supraf. desfas./ lot</i> | <i>CUT</i> | <i>Regim de înălțime</i> |
| Str.Mestecănișului nr.13 | 1.731 | 141,49 | 8,17 | 141,49 | 0,08 | P |
| Str.Mestecănișului nr.15 | 1.431 | 218,43 | 15,25 | 218,23 | 0,15 | P |
| Str.Mestecănișului nr.17 | 1.373 | 243,70 | 17,75 | 243,70 | 0,18 | P |
| Str.Mestecănișului nr.19 | 1.407 | 129,15 | 9,18 | 129,15 | 0,09 | P |
| Str.Mestecănișului nr.21 | 1.386 | 91,37 | 6,59 | 246,73 | 0,18 | P+E+M |

| | | | | | | |
|--|---------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----|
| Str.Mestecănişului nr.23 | 2.269 | 121,79 | 5,37 | 121,79 | 0,05 | P |
| Str.Mestecănişului nr.25A | 1.299 | 35,98 | 2,77 | 35,98 | 0,03 | – |
| Str.Mestecănişului nr.25B | 1.159 | 99,78 | 8,61 | 99,78 | 0,09 | – |
| Str.Mestecănişului nr.27A | 936 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | – |
| Str.Mestecănişului nr.27B conform PUD aprobat | 1.310 | 98,33 | 7,51 | 147,50 | 0,11 | P+M |
| Suprafețe totale și indici generali | 14.301 | 1.179,81 | 9,02 | 1.384,34 | 0,11 | |

Prin propunerile făcute suprafața de 14301,0 mp se va împărți în două zone:

- suprafețe parcele păstrate cu 8665,00 mp;
- suprafețe parcele propuse cu 5636,0 mp.

| SUPRAFETE PARCELE PASTRATE | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Nr. parcela</i> | <i>Supraf. – mp –</i> | <i>Nr. parcela</i> | <i>Supraf. – mp –</i> |
| str.Mestecănişului nr.13 | 1.101 | str.Mestecănişului nr.23 | 1.306 |
| str.Mestecănişului nr.15 | 712 | str.Mestecănişului nr.25A | 626 |
| str.Mestecănişului nr.17 | 714 | str.Mestecănişului nr.25B | 559 |
| str.Mestecănişului nr.19 | 692 | str.Mestecănişului nr.27A | 936 |
| str.Mestecănişului nr.21 | 709 | str.Mestecănişului nr.27B | 1.310 |
| TOTAL | | | 8.665 |
| SUPRAFETE PARCELE PROPUSE | | | |
| <i>Nr. parcela</i> | <i>Supraf. – mp –</i> | <i>Nr. parcela</i> | <i>Supraf. – mp –</i> |
| str.Mestecănişului nr.13A | 630 | str.Mestecănişului nr.23A | 963 |
| str.Mestecănişului nr.15A comasat | 719 | str.Mestecănişului nr.25C | 673 |
| str.Mestecănişului nr.17A | 659 | str.Mestecănişului nr.25D | 599 |
| str.Mestecănişului nr.19A | 716 | | |
| str.Mestecănişului nr.21A | 677 | | |
| TOTAL | | | 5.636 |

3.8.3. Circulația terenurilor

Tipul de proprietate al terenurilor nu se modifică, se schimbă doar destinația terenurilor, din teren agricol - plantații forestiere de protecție a versanților - în zonă de locuit, care va ocupa maximum 20% din suprafața

terenului. Terenurile care vor fi ocupate de circulații - stradă și trotuare - sunt și în prezent domeniul public, dar în prezent sunt zone verzi. Se va diminua suprafața zonei publice de la 3.070,00 mp (16,23%) la 2.150,00 (11,37%), cu 920,00 mp (4,86%), suprafață care va asigura strada de acces la locuințe, parcaje și legătura la rețeaua stradală existentă.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată de 18.916,00 mp (1,89 HA) cuprinde suprafața proprietăților studiate (private) de 14.301,00 mp (1,43 HA), suprafața ocupată de locuințe colective de 1.013,00 mp (0,10 HA) și domeniul public - zone verzi și circulații în total cu 3.602,00 mp (0,36). Întreaga suprafață studiată se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș.

| <i>Folosință teren (zona studiată)</i> | <i>Existent</i> | | <i>Propus</i> | |
|--|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| | <i>mp</i> | <i>%</i> | <i>mp</i> | <i>%</i> |
| • proprietăți private | 14.301,00 | 75,60 | 14.301,00 | 75,70 |
| • locuințe colective | 1.013,00 | 5,35 | 1.013,00 | 5,35 |
| • dimeniu public din care: | 3.602,00 | 19,05 | 3.602,00 | 19,05 |
| – zone verzi | 3.070,00 | 16,23 | 2.150,00 | 11,37 |
| – circulații - străzi, trotuare | 532,00 | 2,81 | 1.452,00 | 7,68 |
| <i>Total teren studiat</i> | <i>18.916,00</i> | <i>100,00</i> | <i>18.916,00</i> | <i>100,00</i> |

Terenul studiat, amplasat la intersecția străzii Mestecănișului cu calea Sighișoarei, cuprinde zona de locuit format din gospodăriile individuale existente - case de locuit amplasate pe traseul străzii Mestecănișului, cu grădini mari în spatele caselor, folosite în scopuri agricole. Capătul estic al proprietăților, dinspre zona de locuit cu locuințe colective, este liber de construcții având și posibilitatea asigurării accesului rutier și pietonal din strada Godeanu. Având aceste condiții favorabile, cât și posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare, fac ca aceste terenuri să aibe un potențial economic ridicat. Proprietarii terenurilor pot valorifica acest potențial economic și urbanistic, prin înființarea unor loturi individuale, construibile. Certificatul de urbanism nr.813 din 21.05.2009, eliberat de Primăria municipiului Târgu-Mureș, este acordul de principiu pentru

construirea unor locuințe pe loturile propuse. Conform documentului sus amintit, pentru autorizarea construcțiilor este necesară întocmirea unei documentații de urbanism în fază de Plan Urbanistic Zonal - în care să fie studiate condițiile de amplasare, accese carosabile și pietonale, asigurarea utilităților, condițiile geotehnice, stabilirea proprietăților private și a domeniului public, circulația terenurilor.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal se vor emite Certificatul de urbanism, CU și Autorizația de Construire AC, pentru construcțiile propuse.

Se vor realiza următoarele obiective:

- stradă de deservire a loturilor, cu o lățime de 3,50 m, cu trotuare pe ambele loturi;
- se pot realiza opt loturi, în sistem izolat și cuplat, cu regim de înălțime P+1 sau S+P+M;
- se propune asigurarea locuințelor cu utilități:
 - alimentarea cu energie electrică;
 - alimentarea cu apă potabilă;
 - canalizarea menajeră și pluvială;
 - alimentarea cu gaze naturale.
- clădirile de locuit propuse, ca funcțiune, aspect, volumetrie și finisaje, vor asigura confort maxim, vor avea o imagine arhitectural-urbanistică în conformitate cu modul de organizare și de construire tradițională a zonei;
- zone verzi pentru agrementarea spațiilor publice și plantații de protecție a versanților;

Pentru implementarea locuințelor propuse este necesară cooperarea între:

- proprietarul terenurilor;
- Primăria municipiului Târgu-Mureș;
- deținătorii de utilități;
- investitori - locali sau din alte zone;
- populația localității.

În perioada imediat următoare sunt necesare următoarele studii și proiecte pentru:

- alimentarea cu energie electrică, extinderea rețelei existente;
- alimentarea cu apă potabilă;
- canalizarea menajeră și pluvială prin racordarea la rețeaua existentă menajeră din strada Mestecănișului și la rețeaua de canalizare pluvială din calea Sighișoarei;
- alimentarea cu gaze naturale, extinderea rețelei existente;
- execuția străzii de acces, legătura cu strada Godeanu;
- faza CU și DTAC pentru construcțiile propuse.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea construcțiilor de locuințe a municipiului Târgu-Mureș. Amenajarea arhitectural urbanistică a zonei, schimbarea funcțională vor oferi noi posibilități de ocupare a terenurilor din zona studiată. Pentru realizarea propunerilor formulate se va include zona aferentă UTR V7 în UTR LV1 - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.

Primăria municipiului Târgu-Mureș, regiile și societățile comerciale furnizoare de utilități trebuie să întocmească un program de acțiune pentru prelungirea rețelelor publice, pentru amplasarea acestora în vederea asigurării funcționării zonei.

La realizarea traseelor, culoarelor necesare utilităților propuse, se vor respecta distanțele de protecție și de siguranță în conformitate cu prevederile tehnice.

Intocmit
 arh. Keresztes Géza

