

PAGINA DE TITLU

P.U.Z. PAPIU ILARIAN - LALELELOR CONVERSIE FUNC IONAL

TÎRGU MURE

faza de proiectare: P.U.Z.

data elabor rii: 03.2010.

beneficiar: ulea Virgil, ulea Maria
Kakucs Ede, Kakucs Kálmán

proiectan i: B.I.A. Bakó Lóránt

arh. Bakó Lóránt

s.c. TRILOG COMSERV s.r.l.

ing. Balogh Ferenc



VOLUM 1.

MEMORIU DE PREZENTARE

Borderou

Volum 1.

Piese scrise

Pagina de titlu

Borderou

Memoriu general

1. Întroducere
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Concluzii, măsuri în continuare
5. Anexe

Memoriu justificativ echipare hidroedilitară

Documentație foto – situația existentă

Piese desenate

U/1	Plan de încadrare Încadrare în PUG	sc. 1:5000
U/2	Situația existentă	sc. 1:500
U/3	Reglementări urbanistice	sc. 1:500
U/4	Reglementări edilitare	sc. 1:500
U/5	Obiective de utilitate publică	sc. 1:500

Întocmit
arh. Bakó Lóránt

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere:

- denumirea proiectului: P.U.Z. Papiu Ilarian - Lalelelor
Conversie funcțională
- obiectiv: conversie funcțională a zonei
- amplasament: Tg.Mure
zon cuprins între străzile
Papiu Ilarian – 1 Decembrie 1918 -
Lalelelor – Gloriei – limita UTR L2b
P.U.Z.
- faza de proiectare: P.U.Z.
- data elaborării: 03.2010.
- beneficiar: Țulea Virgil și Maria
Kakucs Ede, Kakucs Kálmán
- proiectanți: B.I.A. Bakó Lóránt
arh. Bakó Lóránt
s.c. TRILOG COMSERV s.r.l.
ing. Balogh Ferenc

1.2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal este stabilirea de noi reglementări urbanistice privind zona studiată, respectiv parcela de teren aflată în proprietatea beneficiarilor. Parcela beneficiarilor este situată la extremitatea vestică a zonei studiate – la adresa administrativă B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 159, col cu str. Papiu Ilarian – prezentat în plan (în intravilanul localității Tg.Mure), în partea estică a localității, în vecinătatea vestică a cartierului de blocuri Tudor Vladimirescu.

Prin tema beneficiarului se solicită stabilirea reglementărilor în vederea extinderii clădirii existente cu un corp nou P+E, c tre strada principală, respectiv reconstruirea corpului de clădire anexă (garaj) pe latura opusă, cu acces din strada Papiu Ilarian. În acest scop este necesară stabilirea reglementărilor urbanistice noi pentru funcțiunile dorite. Imobilul aflat în proprietatea beneficiarilor este evidențiat în C.F. nr. 90141 Tg.Mure, cu nr. cadastrale 14880/1/3, 1535/3 și 3337/2, având suprafața totală de 450 mp, împărțită în cotele pârșii de 200/450 – apartamentul 1 și 250/450 – apartamentul 2.

În conformitate cu avizul de oportunitate nr. 38 din 02.07.2009 eliberat de Municipiul Tg.Mureș, Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Gestiunea Date Urbane s-a stabilit zona cuprinsă în studiu, definit conform planului descris mai sus, pentru care se solicită analiza zonei respective în vederea conversiei funcționale, prevederile din PUG Tg.Mureș aprobat fiind depuse. Se propune încadrarea într-un alt UTR a zonei pentru adaptarea la condițiile existente și premisele de dezvoltare.

1.3. Surse documentare

Fiind vorba de un teren studiat cu suprafață mai mare, extins față de parcela de înțeles de beneficiari, situat în intravilanul orașului Tg.Mureș, într-o zonă de interes major, cu puternice schimbări petrecute în perioada anterioară, documentațiile de urbanism existente și aprobate – Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.Mureș, Planuri Urbanistice de Detaliu elaborate pentru amplasarea unor obiective individuale – blocuri de locuințe, construcții pentru culte – nu au fost actualizate în mod global și astfel există disconcordanțe în privința utilizării urbanistice a terenurilor din zonă. La baza elaborării prezentului PUZ se află PUG Tg.Mureș aprobat prin HCLM nr. 257 din 19.12.2002.

În vederea elaborării prezentei documentații de urbanism a fost întocmit un plan topografic actualizat al terenului cuprins în zona studiată și cea adiacentă, executat de către s.c. STEREO CAD s.r.l., ing. Roman Vasile, în sistem Stereo 70, la scara 1:500, vizat de O.C.P.I. Mureș, preluat și prelucrat în format electronic digital.

De asemenea s-a efectuat un studiu geotehnic de către s.c. GAIA s.r.l., cu un foraj și un sondaj executate pe terenul beneficiarilor.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal s-a întocmit în conformitate cu prevederile reglementării tehnice GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

2. Stadiul actual al dezvoltării

Situația existentă este prezentată în planul U/2.

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat este o zonă a orașului edificată în prima parte a secolului XX. S-a dezvoltat de-a lungul arterei principale de circulație și legătură spre sud de localitate (fosta stradă Lungă, devenit apoi drumul național DN13 și E60), ca zonă de case de locuit, conturându-se caracterul rezidențial. Imobilul din proprietatea beneficiarilor este una din casele de vârstă construite la intrările în localitate din vremea respectivă, fiind probabil cea mai veche construcție din zona studiată. În a doua jumătate a secolului

trecut (anii 1960-70) dezvoltarea a luat o altă direcție, începând construirea cartierelor de blocuri de locuințe. Ansamblul Tudor Vladimirescu, realizat în mai multe etape și devenit cel mai mare cartier de blocuri din oraș, a fost început în apropierea zonei noastre studiate, fiind continuat până la sfârșitul anilor 1980. Respectiva zonă a "scăpat" de demolările efectuate în scopul construirii de noi blocuri, devenind astfel o zonă tampon, de trecere între textura veche a orașului și cea nouă. Anii de după 1990 au adus o altă schimbare de direcție, întreprinzătorii particulari au început să investească în imobilele din zonă. Recent chiar și terenurile libere din vecinătate au fost edificate cu construcții majore, având la bază situarea într-un loc privilegiat din oraș – alături de o arteră principală, cu circulație foarte intensă. Multe din casele de locuit existente și-au schimbat destinația, unele fiind desființate și reconstruite clădiri noi cu alte funcțiuni, în primul rând comerciale. Caracterul zonei s-a schimbat deci, depășind faza de zonă de locuințe individuale cu gospodării (grădini) aferente de tip semirural, devenind o zonă complexă intrată în circuitul urban.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află deci în intravilanul municipiului Tg.Mureș, în partea de est a localității – în porțiunea de trecere de la imobilele tradiționale (parcele individuale) la ansamblul de blocuri – adiacent străzii principale de circulație (B-dul 1 Decembrie 1918, respectiv DN13 – E60). Zona studiată este delimitată de B-dul 1 Decembrie 1918 și străzile Papiu Ilarian, Lalelelor și Gloriei, conform planului U/1.

Zona studiată în prezenta documentație are o suprafață totală de aproximativ 1,07 ha, fiind compusă din parcele individuale – inițial de câte cca. 450 mp, destinate construirii de locuințe individuale. În PUG Tg.Mureș aprobat se încadrează în UTR L2b – subzona locuințelor individuale și colective mici, delimitarea acesteia determinând și delimitarea nordică a zonei. Terenul, în formă de dreptunghi alungit, se învecinează cu străzile menționate pe laturile de est, sud și vest, iar la nord cu alte terenuri în proprietatea privată a administrației locale.

Dată fiind așezarea în intravilan, fața de arterele de circulație existente și zonele funcționale adiacente, terenul prezintă calități certe pentru o dezvoltare accentuată, atât în privința accesibilității cât și a asigurării unui cadru construit de calitate bună, fără vecinătăți deranjante, dar și din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat este amplasat în lunca majoră a râului Mureș (și a pârâului Pocloș, care trece prin apropiere, spre sud), pe malul stâng al acestuia, pe prima terasă. Zona este caracterizată de un relief de trecere de la luncă la colinele adiacente, fiind

situat la baza dealului Viilor Mari – cu cote între aproximativ 320 și 324 m față de nivelul mării – cu denivelări pe direcția nord-sud. În apropiere se conturează trecerea la zona colinară, cu pante mai mari. Terenul studiat prezintă o pantă generală redusă dinspre nord spre sud, cu diferențe de nivel de cca. 2,00-2,50 m pe o distanță de 35-45 m.

Condițiile geotehnice sunt descrise în studiul geotehnic anexat. Zona studiată face parte din zona seismică E; $K_s=0,12$, $T_c=0,7$ – conform normativului P100-92, respectiv $a_g=0,12g$, $T_c=0,7$ – conform normativului P100-1/2006. Se atrage atenția asupra importanței captării și evacuării adecvate a apelor meteorice, în vederea evitării scurgerii acestora la baza construcțiilor. Apa subterană – conform datelor geotehnice – nu apare la adâncimi de peste 5,00 m, dar poate avea acumulări bogate și cu variații de maxim 1,00 m, fără agresivitate asupra construcțiilor.

2.4. Circulația

După cum s-a menționat, terenul în cauză este accesibil din drumul de circulație major al turat – B-dul 1 decembrie 1918, respectiv străzile adiacente menționate, acestea asigurând accesul atât înspre zona centrală a municipiului Tg.Mureș cât și zona perimetrală, cartierul de blocuri de locuințe Tudor Vladimirescu.

Străzile existente sunt prevăzute cu îmbrăcăminte asfaltică, strada principală și strada Papiu Ilarian în stare bună, celelalte în stare mai rea, cu lățimi relativ reduse – strada Gloriei – cu unele lucrări de amenajare existente dar depășite (rigole, spații verzi).

Drumul de acces la parcajele din vecinătatea nordică este prelungit către strada Gloriei, dar blocat cu două șerpuituri, nefiind astfel posibil o astfel de legătură de dublare, pe direcția est-vest, de aici ar putea contribui la o circulație mai lesnicioasă.

Este de menționat lipsa acută de locuri de parcare suficiente – ca de altfel pe aproape tot teritoriul orașului – mai ales în partea sudică, adică cea apropiată de artera principală. Diversificarea funcțională a atras și aici o agravare a situației, mai ales în orele de vârf.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este situată în intravilan, iar utilizarea actuală – conform prevederilor din PUG Tg.Mureș – este de zonă de locuințe. Se încadrează în UTR L2b – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Pe parcursul ultimilor ani însuși s-a schimbat modul de utilizare, în sensul implantării unor funcțiuni publice: comerț, servicii, loca de cult. La ora actuală imobilele din partea de vest – de lângă bulevard – au destinații diferite de cea de locuire, unele parțial și această funcțiune; cele cinci loturi din partea de est au rămas cu această funcțiune inițială. În

mijlocul zonei studiate se află lăcașul de cult al Organizației Religioase Martorii Lui Iehova (cea mai mare clădire din zonă), la vest de acesta funcționând câteva unități comerciale, un restaurant și o agenție de transport. Parcelele sunt edificate variat, unele cu procente de ocupare existente depășind cu mult prevederile din PUG, altele puse la dispoziție liber, utilizate ca și parcaje. Construcțiile existente sunt și ele destul de variate, ca aliniere (majoritatea la stradă, unele retrase), regim de înălțime (de la P la P+2+2M) și arhitectură (construcții tradiționale sau moderne). O parte însemnată a construcțiilor cu funcțiuni publice sunt noi, înlocuind casele vechi preexistente.

Parcelele sunt în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, mai puțin în parcelă concesionată pentru lăcașul de cult din patrimoniul privat al administrației locale, iar străzile adiacente apar în domeniul public de interes național (DN13) sau local.

Disfuncționalitățile constatate în zonă sunt legate de diversitatea arhitecturală și în privința ocupării terenurilor, respectiv lipsa de locuri de parcare suficiente, amenajate corespunzător, precum și de starea căilor de circulație. În privința utilizării terenurilor nu există vecinătăți deranjante, funcțiunile cuprinse fiind compatibile între ele.

2.6. Echipare edilitară

Situația actuală este prezentată în memoriul hidroedilitar. În zonă există toate rețelele tehnico-edilitare necesare funcționării – alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, rețele de telecomunicații. Imobilele au branșamente la aceste rețele, modificarea acestora fiind necesară doar la eventuale depășiri ale capacităților inițiale.

2.7. Probleme de mediu

În zona studiată nu se pun probleme legate de protecția mediului, nu există riscuri speciale. Zona prezintă un potențial urbanistic valoros.

2.8. Opțiuni ale populației

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se întocmește la cererea beneficiarului, cu avizul prealabil de oportunitate al Primăriei Municipiului Tg.Mureș (ca reprezentant al populației), respectiv în acord cu certificatul de urbanism prin care se stabilesc condițiile de dezvoltare prevăzute: conversie funcțională a zonei de locuințe, pentru funcțiuni mixte, complementare, cu condiția asigurării condițiilor de construibilitate, dotărilor și echipării tehnico-edilitare necesare funcționării coerente a zonei. Având în vedere condițiile existente și premisele de dezvoltare, susținute de localizarea amplasamentului, trebuie definit cadrul reglementărilor care să permită o dezvoltare coerentă a zonei.

Ca elaborator, considerăm de asemenea oportun realizarea acestei documentații în vederea atragerii investițiilor legate de activitățile complementare locuirii și atragem atenția asupra necesității întocmirii proiectelor complexe nu numai pentru construcții dar și pentru asigurarea accesibilității și a echipării tehnico-edilitare adecvate, respectiv asigurarea unui ambient plăcut, într-o zonă de puternică dezvoltare.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

Reglementările urbanistice sunt prezentate în planșa U/3.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentele ce stau la baza întocmirii prezentului P.U.Z. sunt cele menționate – plan topografic și studiu geotehnic, respectiv avizele obținute de la autoritățile competente.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Tg.Mureș, terenul în cauză este situat în intravilanul localității, fiind încadrat în UTR L2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament, cu regim de construire discontinuu. Prevederile din P.U.G. sunt depășite de evoluția zonei, fiind posibil și necesar o conversie funcțională, pentru funcțiuni complementare locuirii, comerț, servicii nepoluante. Conversia va permite și modificarea – adaptarea la situația actuală – a celorlalte reglementări urbanistice, permițând o densitate urbană mai mare (regim de înălțime, indici de utilizare). Prin prezentul P.U.Z. se stabilesc condițiile și reglementările specifice referitoare la terenul în cauză, pentru a deveni o zonă funcțională complexă, utilizabilă eficient în circuitul urbanistic cu funcționarea de bază complementară locuirii.

Având în vedere situația actuală diversificată, propunem o conversie parțială a zonei studiate. În cazul aprobării, zona studiată va constitui parțial o unitate teritorială de referință nouă.

Ca și influență preconizată considerăm că va constitui o forță de demarare în dezvoltarea armonioasă a zonei înconjurătoare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent, fără valori peisagistice majore, nu influențează semnificativ modul de utilizare a terenurilor din zona studiată. Relieful cu denivelări minore se concentrează în partea posterioară și nu necesită adaptarea specială a soluțiilor arhitecturale la teren. Dat fiind configurația terenului, este important colectarea și evacuarea controlată a apelor pluviale, în condițiile hidrotehnice specifice, care se vor lua în considerare

atât la proiectarea construcțiilor cât și a amenajărilor exterioare (platforme) și a echipamentelor tehnico-edilitare.

3.4. Modernizarea circulației

Zona studiată este încadrată de străzi pe trei laturi și de platforme de parcare adiacente pe jumătate din latura de nord. În acest fel, în cadrul P.U.Z. se prevede pstrarea tramei stradale existente, cu modernizarea corespunzătoare, respectiv amenajarea eficientă a platformelor existente. Se are în vedere în primul rând creerea unor locuri de parcare amenajate în afara circulației carosabile, pe de o parte utilizând în acest scop spațiul dintre platformele carosabile și limitele de proprietate existente – unde aceasta permite – pe de altă parte se propune amenajarea unor locuri de parcare în continuarea celor existente pe latura de nord – acesta însă presupunând abordarea și reanalizarea temei într-un alt proiect, referitor la terenul viran din această zonă. Menționăm că am considera oportun realizarea unei legături de circulație pe direcția est-vest în această zonă, însă astfel amenajat ca să nu permită deplasarea cu viteză a vehiculelor. Platformele de parcare propuse de-a lungul străzilor se vor realiza cu pavaje diferențiate față de circulația pietonală – în anumite cazuri cu dale gazonate – iar spațiile libere pe străzi se vor amenaja ca spații verzi bine conturate, în așa fel ca să existe o definiție clară a utilizărilor.

Circulația rutieră se va desfășura deci în continuare pe străzile existente, care asigură accesul la toate parcelele construibile.

Se va acorda atenție cuvenită și eventualei reînnoiri a rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv evacuarea apelor pluviale, noile rețele realizându-se îngropat. La elaborarea proiectelor pentru obiectivele propuse se va acorda atenție și organizării circulației pietonale, cu accent pe condițiile speciale pentru persoane cu dizabilități.

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

Acest plan urbanistic zonal s-a întocmit pentru stabilirea condițiilor de implementare a funcțiilor solicitate; este vorba deci de o conversie funcțională parțială, de la funcțiunea de locuire la funcțiuni complexe, într-o zonă mixtă, cu posibile activități complementare.

După cum am menționat, propunem spre conversie numai o parte din terenul cuprins în studiu, fiind definite trei subzone funcționale de bază, respectiv subzona funcțiunii mixte – preponderent comerciale și de servicii – CM1_Z, pentru care se propun reglementări specifice; subzona funcțiunii de locuire – L2b_Z, ale cărei reglementări rămân cele valabile actualmente, cu unele completări; subzona activităților legate de culte – CF_Z, cu reglementările specifice cuprinse în PUG actual, fără modificări. Pe lângă

acestea se include subzona aferentă cilor de comunicație (străzi și platforme) precum și spațiile libere amenajate ca spații verzi.

Cele trei subzone propuse sunt delimitate pe parcelele existente, conform situației actuale de utilizare a acestora – subzona funcțiunilor mixte în partea de vest a zonei studiate, desprinsă de subzona activităților legate de culte (două parcele) față de subzona aferentă locuirii, care ocupă porțiunea estică a cartierului studiat.

Subzonele propuse sunt – similar celor definite în PUG:

- CM1_Z – Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (comerț, hoteluri, restaurante, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe. Indicativul Z diferențiază subzona față de cea prevăzută în PUG Tg.Mureș.

- L2b_Z – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament, cu regim de construire discontinuu.

- CF_Z – subzona activităților legate de culte, cu regim de construire specific cultului.

Față de cele specificate în Regulamentul PUG se completează toate subzonele cu o precizare referitoare la indicii urbanistici ai parcelelor de col (respectiv cu două sau trei fronturi) și anume mărirea indicilor maximi de utilizare (POT și CUT) cu 20%.

Celelalte subzone – aferente circulației, spații verzi – prin natura lor completează utilizările de bază.

Reglementările specifice – condiții de amplasare, conformare, echipare a construcțiilor, inclusiv cele referitoare la amenajări exterioare, platforme de circulație și parcuri, împrejmuiri – sunt cuprinse în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z.

Pentru a contribui la atingerea unui aspect urban încheșat, nerealizat încă, se va acorda atenție respectării reglementărilor referitoare la aspectul arhitectural al fiecărei construcții noi, corelat cu situația existentă sau preconizată de pe imobilele învecinate – regim de înălțime (în cote absolute), aliniere pe orizontală și pe verticală (pentru evitarea calcanelor vizibile din spațiul public), aspectul clădirilor (materiale, soluții constructive utilizate), împrejmuiri. Corelarea față de celălalt fiind necesară de realizat pe ambele laturi, trecerile inevitabile (de ex. în înălțimi diferite) se recomandă să se realizeze „în interior” (în cadrul fațadei proprii).

Având în vedere dimensiunile parcelelor din zona studiată, este posibil efectuarea unor operațiuni imobiliare, în sensul unificării și dezmembrării pentru a obține parcele mai mari, dar încadrându-se în utilizările permise și respectând reglementările prevăzute. Parcela dezmembrată nu va fi mai mică de 300 mp pentru a fi construibilă.

În continuare prezentăm pentru zona studiată un bilanț teritorial al utilizărilor propuse (prezentat și pe plan la U/3):

	Teren aferent	suprafata			
		mp	%	mp	%
		existent		propus	
1.	Zon pentru comer , servicii	3365	31,4	3365	31,4
din care	Construc ii / maxim	871	25,9	2187	65,0
2.	Zon pentru locuire	2073	19,4	2073	19,4
din care	Construc ii / maxim	654	31,5	726	35,0
3.	Zon pentru culte	1316	12,3	1316	12,3
din care	Construc ii / maxim	597	45,4	855	65,0
4.	Zon aferent circula iei rutiere	2775	25,9	2886	27,0
din care	Parcaje pavate sau gazonate	533	19,2	907	31,4
5.	Teren liber, spa ii verzi amenajate	1176	11,0	1065	9,9
	TOTAL	10705	100,0	10705	100,0

Suprafele construc iilor cuprinse în tabel sunt cele existente (în coloana „existent”), respectiv cele maxime admise, socotind indicii POT i CUT propu i (în coloana „propus”). Categoria de „teren liber, spa ii verzi amenajate” cuprinde în situa ia existent suprafele neamenajate pentru o anumite folosin , în situa ia propus considerându-se toate suprafele amenajate.

Având în vedere localizarea i caracterul zonei, prin conversia func ional principalii indici urbanistici se propun în limita urm toarelor valori:

P.O.T. (procentul de ocupare a terenului = aria construit /suprafata parcelei) va fi de:

- maxim 35% pentru subzona de locuin e – L2b_Z
- maxim 65% pentru subzona func iunilor mixte – CM1_Z
- în conformitate cu caracteristicile specifice cultului, respectând i celelalte condi ii din regulament pentru subzona activit ilor legate de culte – CF_Z.

C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului = aria desf urat /suprafata terenului) nu va fi mai mare de:

- 0,70 pentru subzona de locuin e – L2b_Z
- 1,80 pentru subzona func iunilor mixte – CM1_Z
- în conformitate cu caracteristicile specifice cultului, respectând i celelalte condi ii din regulament pentru subzona activit ilor legate de culte – CF_Z.

Pentru subzonele se propune câte o excep ie i anume parcelele de col – care au posibilitatea deschiderii pe toate fronturile stradale – indicii vor

putea fi majora i cu 20%, considerând c aceste excep ii pot ajuta formarea unui aspect închegat.

Valorile semnificativ mai mari pentru subzona cu func iuni mixte permit de asemenea edificarea în regim de construire continuu, cu formarea unor fronturi stradale compacte. Men ion m îns c toate aceste permisii nu se vor aplica f r asigurarea locurilor de parcare suficiente, normate, pentru fiecare imobil în parte.

3.6. Dezvoltarea echip rii edilitare

Propunerile la acest capitol sunt prezentate în memoriul justificativ pentru echiparea edilitar din documenta ie, respectiv prin plan a U/4 Reglement ri edilitare.

La acest capitol nu se propun modific ri la nivel urbanistic, fa de situa ia existent , utilit ile necesare bunei func ion ri fiind asigurate.

Se va acord grij colect rii i evacu rii controlate a apelor pluviale, în sistem separativ, acest aspect necesitând îns abordarea pentru întreaga zon / cartier.

3.7. Protec ia mediului

Întrucât nu s-au prev zut func iuni cu efect poluant asupra mediului, nu se impun m suri speciale de protec ie.

Pentru reducerea la minim a efectelor de poluare se vor lua m surile de protec ie necesare privind asigurarea echip rii cu utilit i, a înc lzirii, a aliment rii cu ap i canaliz rii, respectându-se normele de amplasare i solu iile tehnice conforme cu prevederile în domeniu, cu aten ie la urm toarele aspecte: canalizarea apelor uzate menajere; colectarea i evacuarea apelor pluviale; sistemele de înc lzire a construc iilor (emisii de noxe); colectarea de eurilor.

Terenurile r mase libere (f r construc ii i lucr ri exterioare) vor fi tratate ca spa ii verzi amenajate.

3.8. Obiective de utilitate public

Obiectivele de utilitate public prev zute sunt cele legate de domeniul public – existent i propus p strat – i anume: circula ia vehiculelor i a pietonilor, asigurarea locurilor de parcare necesare; amenaj ri de spa ii verzi pe domeniul public; între inerea i modernizarea acestora, precum i a re elelor tehnico-edilitare. Toate aceste lucr ri se vor efectua pe terenurile ce apar in domeniului public.

Edificarea armonias a zonei i crearea unui aspect la nivelul importan ei locului este de asemenea de interes public i i se va acorda aten ia cuvenit , în primul rând prin respectarea reglement rilor impuse prin documenta iile urbanistice.

Tipul de proprietate și modificările în privința proprietății asupra terenurilor sunt prezentate în planul U/5.

Bilanțul teritorial privind circulația terenurilor (obiective de utilitate publică) arată în felul următor:

	Teren aferent	suprafața			
		mp	%	mp	%
		existent		propus	
1.	Domeniu public de interes național sau județean	623	5,8	623	5,8
2.	Domeniu public de interes local	1744	16,3	1744	16,3
3.	Domeniu privat	2900	27,1	2900	27,1
4.	Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	5438	50,8	5438	50,8
	TOTAL	10705	100,0	10705	100,0

Nu se propun decizii modificări în situația juridică a terenurilor; imobilele din zonă rămân în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

4. Concluzii – măsuri în continuare

În urma realizării obiectivelor propuse terenul în cauză din intravilanul municipiului Tg.Mureș va fi convertit într-o zonă funcțională mai complexă și astfel va intra în circuitul folosinței urbane la un nivel superior, prezumând conturarea unui caracter aparte și evoluția sa către o zonă cu funcțiuni mixte la nivelul exigențelor actuale. Suprafața cuprinsă în documentația actuală este de 10705 mp, adică 1,07 ha, încadrat în continuare în UTR-urile propuse, modificând astfel prevederile P.U.G. până la actualizarea acestuia.

În continuare, în vederea realizării obiectivelor propuse (construcții dorite de beneficiari), după aprobarea P.U.Z. se vor întocmi documentațiile necesare autorizării, pentru fiecare obiectiv în parte. Construcțiile și amenajările propuse se vor realiza pe bază de proiecte autorizate de organele competente, în conformitate cu avizele de specialitate eliberate.

Menționăm de asemenea necesitatea întocmirii unui alt plan urbanistic pentru zona adiacentă – terenul viran din vecinătatea nordică – pe măsură ce se conturează utilizarea funcțională potrivit. Ar fi de dorit realizarea unor obiective de utilitate publică încă deficiente – nu numai în zona studiată – cum ar fi parcajele sau spațiile verzi amenajate, care să asigure evitarea încălcării excesive a zonei.

5. Anexe

- certificat de urbanism
- plan topografic vizat de O.C.P.I. Mure
- studiu geotehnic
- avize, conform certificatului de urbanism

întocmit
arh. Bakó Lóránt