

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ACTUALIZARE PUZ ANSAMBLUL REZIDENTIAL DOLOMITI**

**STR. LIVEZENI, TG.MURES, JUD. MURES**

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL  
ACTUALIZARE PUZ ANSAMBLUL REZIDENTIAL DOLOMITI  
STR. LIVEZENI, TG.MURES, JUD. MURES**

Adresa : **STR. LIVEZENI, TG.MURES, JUD. MURES**

Identificat prin:

- |  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>1. SC DOLOMITI INVEST SRL, BORSAN RITA SIMONA,<br/>PAPUC VASILE, PAPUC GABRIELA ECATERINA</b> | <b>CF137638</b> | <b>65 052.0</b> |
| <b>2. SC FOMCO 2006 SRL</b>  | <b>CF137374</b> | <b>669.0</b>    |

(CF 137638 este rezultat in urma unificarii urmatoarelor CF-uri:

PAPUC VASILE, PAPUC GABRIELA ECATERINA	CF123441	788.0
PAPUC VASILE, PAPUC GABRIELA ECATERINA	CF123421	788.0
SC DOLOMITI INVEST SRL	CF123436	788.0
SC DOLOMITI INVEST SRL	CF123423	787.0
SC DOLOMITI INVEST SRL	CF123429	846.0
SC DOLOMITI INVEST SRL	CF123434	787.0
SC DOLOMITI INVEST SRL / BORSAN RITA SIMONA	CF123425	29 756.0
SC DOLOMITI INVEST SRL / BORSAN RITA SIMONA	CF123422	530.0
SC DOLOMITI INVEST SRL/ BORSAN RITA SIMONA	CF123416	28 300.0
BORSAN RITA SIMONA	CF123427	788.0
BORSAN RITA SIMONA	CF123430	894.0)

Solicitant/Initiator: **PAPUC VASILE, PAPUC GABRIELA ECATERINA,  
SC DOLOMITI INVEST SRL, BORSAN RITA SIMONA,  
SC FOMCO 2006 SRL**

Faza : **P.U.Z.**

Număr proiect : **284.01/10.10.2016**

Elaborator : **AUSENG VISION SRL, Tg. Mures, ROMANIA**  
tel. 0735-842590, e-mail: [auseng.vision@gmail.com](mailto:auseng.vision@gmail.com)

**SC ARHIGRAF SRL, Tg.Mures, ROMANIA**  
tel: 0265-161187, e-mail: [office@arhigraf.ro](mailto:office@arhigraf.ro)

# LISTA DE SEMNĂTURI

---

Proiect nr: 284.01/10.10.2016

**PROIECTANT GENERAL :**                    **AUSENG VISION SRL - TG.MURES**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE. :**    **SC ARHIGRAF SRL - TG.MURES**

**Şef proiect**                    arhitect **LIPOVAN OCTAVIAN**                    .....

## A. PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Lista de semnături
3. Borderou
4. VOL.1. Memoriu de prezentare
5. VOL.2. Regulament local de urbanism
6. Anexe: Avize, Studii, Memorii

## B. PIESE DESENATE

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. Plan cadastral, suport topografic                 | 75800/09.12.2015 |
| 2. Incadrarea in teritoriu                           | A1               |
| 3. Situatia existenta - Disfunctionalitati           | A2               |
| 4. Reglementari urbanistice – Zonificare functionala | A3               |
| 5. Reglementari – Echipare edilitara                 | A4               |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor                   | A5               |

## 1. INTRODUCERE

### 1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL  
ACTUALIZARE PUZ ANSAMBLUL REZIDENTIAL DOLOMITI  
STR. LIVEZENI, TG.MURES, JUD. MURES**

Adresa : **STR. LIVEZENI, TG.MURES, JUD. MURES**  
Identificat prin: Teren situat situat în județul MUREȘ, Municipiul TG.MURES, F.N, identificat prin Extras CF 137638 (rezultat in urma unificarii CF 123416, 123425, 123422, 123429, 123436, 123423, 123430, 123421, 123434, 123441, 123427) si 137374. Suprafața terenului studiat în PUZ este de **65 721.0** mp, folosinta actuala arabil.

Solicitant: **PAPUC VASILE, PAPUC GABRIELA ECATERINA,  
SC DOLOMITI INVEST SRL, BORSAN RITA SIMONA,  
SC FOMCO 2006 SRL**

Beneficiar/Initiator: **PAPUC VASILE, PAPUC GABRIELA ECATERINA,  
SC DOLOMITI INVEST SRL, BORSAN RITA SIMONA,  
SC FOMCO 2006 SRL**

Faza : **P.U.Z.**

Număr proiect : **284.01/10.10.2016**

Elaborator : **AUSENG VISION SRL, Tg. Mures, ROMANIA**  
tel. 0735-842590, e-mail: auseng.vision@gmail.com

**SC ARHIGRAF SRL, Tg.Mures, ROMANIA**  
tel: 0265-161187, e-mail: office@arhigraf.ro

Data elaborării : **Octombrie 2016 – Martie 2016**

## 1.2. OBIECT PUZ

### • SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Terenul vizat în vederea dezvoltării viitoarei investiții, este situat în intravilanul Municipiului Tg.Mures și este format dintr-o serie de loturi proprietate privată, aflate în proprietatea următorilor: SC DOLOMITI INVEST SRL, BORSAN RITA SIMONA, PAPUC VASILE, PAPUC GABRIELA ECATERINA, SC FOMCO 2006 SRL, în cote conform extraselor de carte funciara prezentate. Terenul are suprafața de 65 721.0 mp și este liber de construcții.

Zona studiată este situată pe terasa văii Saivari și este cuprinsă în intravilanul localității. Forma terenului este neregulată, alungită de-a lungul paraului și cu o zonă ce asigură acces spre strada Livezeni, strada care se suprapune pe D.J. 135, asigurând legătura cu localitatea Livezeni și orașul Miercurea Nirajului. Terenul are o deschidere de 53.13 m, spre strada Livezeni.

Datele cadastrale și juridice sunt conforme cu ridicarea TOPO nr.75800/09.12.2015, PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE nr.1586/2015 din 09.12.2015, extrasele CF nr. CF 137638 (rezultat în urma unificării CF 123416, 123425, 123422, 123429, 123436, 123423, 123430, 123421, 123434, 123441, 123427) și 137374, DECLARAȚIA AUTENTIFICATA nr. 810/22.04.2015 privind dreptul de edificare asupra terenului de către MAKROM BUILDING SRL.

Pentru acest amplasament au fost elaborate PUZ-ul nr.51/2007, aprobat prin HCML 303/2007, în vigoare, și PUD/001.2015 care detaliază o zonă din PUZ-ul amintit anterior. Având în vedere faptul că fața de PUZ-ul 51/2007, aprobat, zona a suferit o serie de adaptări și modificări în amplasarea și configurarea circulațiilor carosabile/pietonale, și de mobilare a terenului, obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- actualizarea mobilării amplasamentului și redimensionarea căilor de circulație în baza soluției extinse de mobilare acceptată în ședința CTATU din 7 mai 2015, respectiv a Avizului CTATU nr.9/127/18.10.2016
- menținerea zonificării și a reglementărilor inițiale;
- adaptarea indicatorilor urbanistici ai terenului la noua configurație;
- integrarea căilor de circulație carosabile și pietonale interioare în circulația majoră a zonei;
- actualizarea soluțiilor de echipare edilitară a zonei;
- măsuri pentru integrarea și armonizarea noilor construcții în cadrul natural existent.

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

### • LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

Documentația PUZ pentru zona studiată a fost elaborată în baza următoarelor acte normative și avize/acorduri:

- Regulamentul General de Urbanism
- PUG Tîrgu Mures,
- PUZ51/2007 și RLU reglementări urbanistice, zonificare aprobat prin HCML 303/2007
- PUD/001.2015 aprobat

- Avizul de oportunitate nr.20/01.11.2016,
- Avizul CTATU din 7.05.2015,
- Avizul CTATU nr.9/127/18.10.2016
- Avizele si acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism 2109/07.11.2016

• LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Studiile de fundamentare intocmite concomitent sunt:

- Ridicare topografica vizata de OCPI 75800/09.12.2015
- Studiu geotehnic nr. 302/17.06.2016
- Studiu de circulatie – atasat PUZ

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1.EVOLUȚIA ZONEI

• DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat este situat in zona centrala a Transilvaniei, pe raza municipiului Tg.Mures. Zona studiata este situata pe terasa vail Saivari si este cuprinsa in intravilanul localitatii. Forma terenului este neregulara, alungita de-a lungul paraului si cu o zona ce asigura acces spre strada Livezeni, strada care se continua pe DJ135, asigurand legaturi spre comuna Livezeni si orasul Miercurea Nirajului.

• CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Funcțiunea principala a zonei este cea de locuire si servicii complementare.

Amplasamentul este liber de orice constructie.

Ca amplasament terenul prezinta expunere sudica, fiind propice dezvoltarii zonei cu destinatia locuire.

• POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Ansamblul de locuinte DOLOMITI, a fost gandit si dimensionat ca o investitie mai vasta, care va include unități de locuire colectiva si imobile cu alta destinatie (funcțiuni complementare, servicii publice, comert etc.), in functie de cerintele pietei si in concordanta cu necesitatile unui astfel de ansamblu.

Constructia ansamblului a fost gandita cu o dezvoltare formată din mai multe etape distincte, incepand cu blocurile de locuit si vecinatatiile acestora, continuand cu centrul de cartier, spatiile pentru servicii publice si spatiile verzi cu destinatia de agrement. Planul de afaceri si etapizarea sunt gandite pe o perioada de catva ani, functie de evolutia pietei imobiliare. Pentru mobilarea terenului s-a avut in vedere utilizarea unor constructii tipizare la care sa difere numarul de nivele.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului, aproape de limita situată la marginea de est a teritoriului administrativ al municipiului Tg.Mures, în vecinătatea comunei Livezeni.

- RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC

Terenul studiat este situat în partea de EST a municipiului Tg.Mures, în intravilanul acesteia. Terenul are ca vecinatati:

- Drum județean DJ135 la nord
- Paraul Saivari la sud
- Proprietati private la est și vest

Zona studiată este accesibilă de pe str. Livezeni (drumul județean DJ153), drum ce leaga municipiul Tg.Mures de comuna Livezeni. Terenul este accesibil circulației publice.

Parcela nu este echipată din punct de vedere edilitar, dar toate utilitățile publice (apa, canalizare, gaze naturale, electricitate) sunt amplasate în imediată vecinătate a amplasamentului, pe strada Livezeni.

## 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

Morfologic, amplasamentul se situează în podișul Tg. Mureș, care face parte din Podișul Târnavelor și care se caracterizează prin interfluvii netede, orientate est-vest, prin prezența domurilor gazeifere, a văilor largi, cu terase dezvoltate, adică un ținut deluros, ușor ondulat, relief cu creste și versanți asimetrici, afectați de alunecări de teren. Amplasamentul se află pe un teren cu pantă lină în coborâre spre valea râului Saivari la ≈150-300 m, la nord de râu pe lunca aluvionară a acesteia. Panta terenului este de ≈2,5 % cu coborâre spre S.

- STUDIU GEOTEHNIC

### ***Condiții geologice***

Din punct de vedere geologic, formațiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite panoniene și pleistocene. Depozitele panoniene cuprind un orizont marnos în bază, și un altul nisipos cu intercalții de argile marnoase, în partea superioară. Ca formațiuni acoperitoare apar depozite deluviale, cu granulație fină, alcătuite din prafuri argiloase, argile, argile nisipoase, de la plastic consistente la plastic vârtoase, care au luat naștere prin procese erozionale asupra stratului de bază, reprezentat prin marne (argiloase) compacte. Pleistocenul inferior este reprezentat prin depozite de terasă și luncă, cu altitudini relative în jurul a 100 m, în lungul văii Mureșului, alcătuite din pietrișuri și nisipuri, între care, spre nord de Tg. Mureș, au fost remarcate și



intercalații loessoide. În unele locuri apar depozite lagunare prin schimabrea meandrelor râurilor și în zonele inundabile unde apa stationa mult din cauza morfologiei.

### **Conditii hidrologice**

Apele freatice sunt legate de depozitele proluviale și unele acumulări locale ale văilor fluviale actuale și mai vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane.

Litologic, depozitele de piemont sunt alcătuite din nisipuri și argile de vârstă pleistocenă, iar depozitele de terasă sunt constituite din nisipuri și bolovănișuri de vârstă holocenă.

Forajele geotehnice executate pe amplasament au interceptat apele freatice la adâncimi între de 2,50-2,60 m, acviferele având un caracter cu nivel liber sau puțin ascensional.

### **Climatul zonei**

Zona municipiului Târgu Mureș ține de sectorul cu climă continental moderată în care iernile sunt reci, umede și mai lungi decât în mod obișnuit, iar verile sunt răcoroase, cu zile călduroase puține la număr și cu precipitații abundente. Principalele caracteristici meteorologice observate la stația Târgu Mureș sunt următoarele:

<b>Temperatura aerului</b>	°C
Temperatura medie anuală	9,0°C
Temperatura medie a lunii celei mai reci	-4,0°C
Temperatura medie a celei mai calde	16,0°C
Temperatura maximă absolută	39,0°C
Temperatura minimă absolută	-32,8°C
<b>Precipitațiile atmosferice</b>	mm
Cantități medii anuale	600 mm
Cantități medii lunare cele mai mari	600 mm
Cantități medii lunare cele mai mici	35 mm
Cantitatea maximă căzută în 24 de ore	75,2 mm

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 80-90 cm.

### **Seismicitatea regiunii**

Seismic, conform STAS 11.100/1-1993 zona orașului Tg. Mureș se încadrează în gradul I=71 (MSK) de intensitate seismică, cu o accelerație seismică  $a_g = 0,15g$  (P100-1-2013) și o perioadă de colț  $TC = 0,7$ .

### **Categoria geotehnica**

Conform normativului NP 074/2007, lucrarea ce urmează sa se execute se încadrează în "categoria geotehnică 2-3", cu risc geotehnic moderat-major.

### **Conditii de fundare**

Având în vedere:

- stratificația variată și nivelul hidrostatic ridicat și ascensional al apei de pe amplasament
- regimul de înălțime ridicat al blocului de ≈10 etaje
- caracteristicile fizico-mecanice slabe ale terenului de fundare în zona de influență a fundațiilor
- caracterul posibil lichefiabil al nisipurilor argilose până în jurul adâncimii de cca 4.0 m
- neomogenitatea atât din punct de vedere granulometric cât și a gradului de compactare a stratului (lagunar) necoeziv afânat și coeziv moale-consistent alternând în proporții foarte variabile
- categoria geotehnică 2-3 a lucrării, cu risc geotehnic moderat sau major,

la proiectare și execuție se vor lua în considerare recomandările de mai jos.

Nu se poate releva o stratificație legată până la complexul marnos. Stratele nu sunt omogene și au capacitate portantă variabilă și scăzută. În consecință se recomandă ca terenul de fundare să fie îmbunătățit. Se vor adopta soluții (fundații indirecte prin piloți, fundații directe și continue pe stratul de bază marnos, fundații izolate, blocuri de fundare etc.) în funcție de natura constructivă cu sau fără subsol, pe baza caracteristicilor geomecanice ale terenurilor, furnizate de studiul geotehnic, luând în calcul raportul optim între siguranța construcției și costurile de execuție.

Se interzice fundarea directă pe stratul de umplutură și sol vegetal (până la -1,50 m).

Se recomandă următoarele soluții de fundare, cu respectarea limitei de îngheț a regiunii (-80-90cm):

- Fundarea directă sau fundații izolate pe stratul de praf nisipos-argilos, cafeniu-galbui, plastic moale consistent ( $P_{conv}=180\text{KPa}$ ), adâncime minimă de fundare -1,50 m, față de cota terenului la momentul forajului. În acest caz, se prevăd epuizamente dacă se coboară cu talpa fundației sub nivelul apei subterane și hidroizolații adecvate la fundații
- Îmbunătățirea terenului de fundare. Se poate opta pentru fundarea directă a imobilului pe o pernă de balast sau piatră spartă executată conform prevederilor generale ale Normativului C29-85. Se vor efectua umpluturi din materiale granulare, compactate în mod controlat, cu o lățime mai mare decât cea a fundațiilor continue și cu o grosime a umpluturii de minim 50 cm.

Apele de proveniență meteorică, se recomandă să fie îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor. Se va asigura drenarea terenului.

## 2.4.CIRCULAȚIA

- ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN ZONĂ A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Forma terenului este neregulară, alungită de-a lungul paraului și cu o zonă ce asigură acces spre strada Livezeni, care se continuă cu D.J. 135, Tg. Mureș - Miercurea Nirăujului.

Alte căi de acces importante nu există în zona amplasamentului.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a terenului - teren cu categoria de folosință arabil (conform CF), fără utilități, edificabil conform prevederilor Legii nr. 50/1991 și a Legii 350/2001, republicate cu modificările și completările ulterioare.

- RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Conform PUZ nr.51/2007, aprobat prin HCML 303/2007, valabil pentru aceasta zona, sunt prevazute o serie de relationari intre zona de locuit, zona de servicii complementare si zona institutiilor publice si a serviciilor, in baza cerintelor impuse de configuratia finala a intregului ansamblu.

• **GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 65 721.0 mp, teren arabil, intravilan, conform CF. Terenul in prezent este liber de constructii. POT - 0%, CUT 0.

• **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

În ansamblu zona desfașurată de-a lungul străzii Livezeni are caracter eterogen în care coexistă ansambluri de locuințe colective cu regim de înălțime mediu (P+4-5) și mare (P+8-10), dezvoltări comerciale, de servicii și unități de producție. Preponderența o au ansamblurile de locuințe colective, unitățile cu caracter industrial fiind în regresie, în favoarea, în principal, a clădirilor și complexelor comerciale (Merkur, Lidl, Kaufland).

• **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

Nu este cazul.

• **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

În stadiul actual tot terenul este liber, neconstruit - teren arabil.

• **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE**

Nu este cazul.

• **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente a relevat existența unor disfuncționalități ale zonei studiate, după cum urmează:

<b>DOMENII</b>	<b>DISFUNCȚIONALITATI</b>	<b>PRIORITATI</b>
<b>ZONIFICARE FUNCTIONALA</b>	Zonificarea functionala si reglementarile initiale nu mai corespund cerintelor actuale. Anumite functiuni nu mai prezinta interes in conditiile social – economice actuale.	Adaptarea / actualizarea zonificarii si a mobilarii amplasamentului, in baza solutiei extinse de mobilare acceptate cu ocazia elaborarii PUD 001.2015
<b>CIRCULATIA</b>	Solutia initiala de amplasare si delimitarea a cailor de circulatie nu mai corespunde solutiilor de mobilare propuse. Din perspectiva dezvoltarii circulatiei, caile de circulatie carosabila si pietonala, nu se mai integreaza in circulatia majora a zonei.	Stabilirea cailor de circulatie majora, in perspectiva dezvoltarii ansamblului imobiliar propus, rezervarea zonei aferente cailor de circulatie si amenajarilor aferente acesteia.
<b>ECHIPARE EDILITARA</b>	Atat reglementarile cat si conditiile specifice de echipare edilitara a zonelor de locuit, au suferit modificari majore in ultimii 10 ani.	Necesitatea adaptarii la noile cerinte de dotare si echipare edilitara a zonelor de locuire
<b>OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA</b>	In conditiile dezvoltarii unui trafic major in zona, controlul si gestionarea circulatiei, precum si intretinerea carosabilului va fi inefficient in conditiile mentinerii proprietatii private asupra cailor de circulatie	Delimitarea si rezervarea suprafetei carosabile propuse in vederea trecerii in domeniul public.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

În zona sunt prezente toate utilitățile, la limita terenului studiat. Linia electrică de 20kV trece pe latura estică a terenului studiat, iar Postul de transformare se află în imediată vecinătate a terenului. Rețelele de apă, canalizare și gaz se află în strada Livezeni (DJ135).

Echiparea edilitară a zonei nu a fost concepută pe ansamblu ci pe necesități punctuale, de moment, fapt ce pune probleme la fiecare investiție amplă, (îndeosebi colectarea apelor menajere și pluviale).

O altă problemă de natură tehnică o reprezintă regimurile de presiune și debite care sunt nesatisfăcătoare în rețelele de distribuție a apei din cartierele alimentate de la magistrala de apă, generată de lipsa unei echilibrări hidraulice corespunzătoare, datorită legăturilor neadecvate între rețelele de distribuție existente în aceste cartiere și artera magistrală de apă.

- Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

În zona există rețele de distribuție apă potabilă și canalizare. Terenul nu este bransat la aceste utilități.

- Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu e.e. LEA 110 SI 20 Kv.

- Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețea de alimentare cu g.n.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

- RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenul studiat, are categoria de folosință teren arabil. În prezent acest teren este neutilizat.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Pentru acest amplasament au fost elaborate PUZ-ul nr.51/2007, aprobat prin HCML 303/2007, în vigoare, și PUD/001.2015 care detaliază o zonă din PUZ-ul amintit anterior.

Având în vedere faptul că fața de PUZ-ul 51/2007, zona a suferit o serie de adaptări și modificări în ceea ce privește amplasarea și configurarea spațiilor pentru circulații carosabile/pietonale, precum și de mobilare a terenului, se impune reanalizarea și aprofundarea funcțiilor și reglementărilor urbanistice ale zonei studiate.

Documentația a fost inițiată de proprietarii imobilului studiat, PAPUC VASILE, PAPUC GABRIELA ECATERINA, SC DOLOMITI INVEST SRL, BORSAN RITA SIMONA, SC FOMCO 2006 SRL.

Prin Avizul de oportunitate nr.20/01.11.2016 si Certificatul de urbanism 2109/07.11.2016, municipiul Tg.Mures si-a dat acordul in vederea actualizarii documentatiei urbanistice la faza PUZ prin care sa va reanaliza si se va reglementa zona din punct de vedere urbanistic în vederea stabilirii conditiilor de autorizare a executarii constructiilor, in concordanta cu noile realitati și cu cerintele beneficiarilor.

### **3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI URBANISTICE**

Pe terenul identificat prin prezenta documentatie de urbanism, se are in vedere dezvoltarea Ansamblului de locuinte DOLOMITI, o investitie mai vasta, care include atat blocuri de locuit cat si imobile cu destinatie mixta (functiuni complementare, servicii publice, comert etc.), in functie de cerintele pietei si in concordanta cu necesitatile unui astfel de ansamblu.

Constructia ansamblului a fost gandita ca o dezvoltare etapizata incepand cu unitatile de locuit si vecinatatile acestora, continuand cu centrul de cartier, spatiile pentru servicii publice si spatiile verzi de agrement. Planul de afaceri si etapizarea se vor desfasura pe o perioada de cativa ani, in functie de evolutia pietei imobiliare.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural al zonei nu are o valoare deosebită. Prin mobilarea parcelei se va avea in vedere asigurarea de spații verzi prin amenajarea tuturor spațiilor libere ca spații plantate, în mod organizat.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

In acelasi ritm cu realizarea constructiilor, vor fi amenajate principalele cai de comunicatie rutiera, parcajele si aleile pietonale aferente imobilelor. Din aceasta perspectiva atat caile de comunicatie rutiera cat si cele pietonale, au fost gandite si dimensionate in asa fel incat sa asigure un flux optim si sa satisfaca cerintele de accesibilitate auto si pietonala, in toate etapele de dezvoltare a ansamblului.

Pentru dimensionarea cailor de circulatie, se va avea in vedere solutiei extinse de mobilare si circulatie, avizată in sedinta CTATU din 7 mai 2015 prin Avizul nr.9/127/18.10.2016. Astfel accesul in cadrul ansamblului se realizeaza prin doua strazi ce debuseaza din strada Livezeni, una pe langa statia de transformare iar cealalta, cea principala, la capatul strazii Livezeni. Totodata este prevazuta o cale de circulatie paralelă cu strada Livezeni, cu legatura directa în Bulevardul 1 Decembrie 1918 cu rolul de a degreva traficul de pe strada Livezeni si de a asigura soluții alternative de trafic pentru dezvoltările imobiliare ulterioare pe terenurile din zona cuprinsă între acest ansamblu și Bdul. 1 Decembrie 1918.

Pentru asigurarea zonei de circulatie majora, astfel delimitata (vezi plansa de reglementari), se are in vedere instituirea interdictiei de construire asupra terenului aferent si propunerea de trecere in domeniul public al municipiului a unei suprafete de 11 000.0 mp, suprafata aferenta cailor de circulatie carosabila la nivelul intregului ansamblu.

Avand in vedere ca in urma relocarii celor doua magistrale de gaz, pe noua locatie a rezultat o zona de interdictie de construire de-a lungul conductelor, zona care este situata in afara zonei de protectie de 2x6.0m

poate fi alocata cailor de circulatie majora. In acest sens se propun organizarea unei circulatii inelare majore si a unei alei pietonale ocazional carosabile pe zona mediana a terenului studiat.

Pentru platformele de parcare si alei pietonale aferente imobilelor, precum si pentru spatiile verzi a, optiunea exprimata a beneficiarilor este de a pastra aceste terenuri in proprietatea privata a viitorilor beneficiari, respectiv a viitoarelor asociatii de proprietari.

Asigurarea accesului si circulatiei majore se vor realiza din strada Livezeni printr-o strada cu profil de 20.0 m, formata din doua benzi de circulatie de 3.50 m, cate o parcare perpendiculara pe fiecare directie de mers de 5.0 m si doua trotuare de cate 1.50 m.

In imediata vecinatate a parcarii la limita zonei de protectie a retelei de transport gaze naturale, se va amenaja o pista de biciclete de 2.0 m latime, neminaralizata. Zonele de parcare limitrofe accesului principal, vor alterna cu spatii gospodaresti si spatii verzi.

Ramura inferioara a inelului de circulatie va fi o strada cu profil de 18.50 m, formata din doua benzi de circulatie de 2.75 m, doua zone de parcare perpendiculare pe directia de mers, cate 5.0 m adancime fiecare, de o parte si de alta a benzilor de circulatie, si cate un trotuar de 1.50 m pe fiecare parte.

Stationarea autovehiculelor se va admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice, in parcuri special amenajate. Dimensionarea cailor de circulatie din ansamblu asigurarea un numar total 1000 de locuri de parcare, fiind satisfacuta cerinta de asigurare a unui loc de parcare pentru fiecare apartament. Parcarile vor fi asigurate diferentiat in functie de zona, atat parcuri subterane in zona serviciilor complementare e proximitate, in imediata vecinatate a blocurilor precum si de-a lungul cailor de comunicatie rutiera.

<b>SPECIFICATII (ESTIMARI)</b>	<b>Numar total de apartamente estimat</b>
Numar apartamente (1-2-3 camere / pent.)	1000
Total numar de parcuri (din care):	1000
Parcuri de-a lungul cailor de comunicatie rutiera	796
Parcuri de proximitate	124
Parcuri subterane	80

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI**

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalate și au la baza următoarele principii de lucru:

- respectarea prevederilor PUG Tg. Mures si a celor stabilite prin PUZ 51/2007
- asigurarea premiselor de integrare in circulatia carosabila si pietonala a zonei
- asigurarea conditiilor de echipare edilitara a zonei
- asigurarea protectiei si conservarii mediului, integrarii noilor constructii in cadrul natural existent
- asigurarea zonelor de protectie
- respectarea prevederilor, conditiilor stipulate in avizele, acordurile aferente PUZ

Zonificarea functionala pentru terenul studiat prevede stabilirea urmatoarelor zone:

- **ZONA PENTRU LOCUINTE**
  - regim de inaltime max. [S+P+10]
  - alei de deservire sau pietonale, parcuri de agrement si terenuri de joaca pentru copii
- **ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII COMPLEMENTARE**
  - regim de inaltime max. [S+P+6(4)E]
  - alei de deservire sau pietonale, parcuri de agrement si terenuri de joaca pentru copii
  - un complex de spatii comerciale si servicii publice la nivelele inferioare a fiecarui imobil, pe 1-2 nivele si care vor include obiective de alimentatie publica, sali de spectacole cu cinematograf, servicii postale si bancare, cabinete medicale generale sau specializate, farmacii, centre spa-wellnes, birouri, sau alte servicii similare
- **ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE**
  - aleile carosabile / semicarosabile, aleile pietonale aferente acestora
  - pistele pentru biciclete si zonele verzi de protectie aferente
  - parcajele amenajate si insulele verzi si aferente acestora
- **ZONA SPATIILOR VERZI, AGREMENT, SPORT**
  - piste nemineralizate pentru biciclete si zonele verzi de protectie aferente
  - terenuri inierbate pentru agrement si sport
  - alei inierbate de promenada si petrecere a timpului liber

### 3.5.1. BILANT TERITORIAL PE INCINTA STUDIATA

SPECIFICATII		Existent		Propus	
		SUPR [mp]	%	SUPR [mp]	%
1	Zona pentru constructii de locuinte	0	0	26 250	39.95
2	Zona pentru constructii de locuinte si servicii complementare	0	0	5 103	7.75
3	Zona pentru circulatii auto si pietonale	0	0	23 603	35.90
4	Zona spatiilor verzi, agrement, sport	65 721	100.00	10 765	16.40
<b>TOTAL</b>		<b>65 721</b>	<b>100.00</b>	<b>65 721</b>	<b>100.00</b>

### 3.5.2. FOLOSINTA TERENULUI – INDICI MAXIMI ADMISI SI REALIZATI

INDICATORI URBANISTICI	POT %	CUT
Indicatori maximi admisi	25.00	2.50

### 3.5.3. REGIMUL DE INALTIME

REGIM MAXIM DE INALTIME ADMIS	Nivele	Hmax
Zona pentru locuinte	S+P+10E	35.0
Zona pentru locuinte si servicii complementare	S+P+6(4)E	23.0

### 3.5.4. REGIMUL DE ALINIERE

Constructiile vor fi astfel amplasate incat sa respecte un aliniament minim de 13.0 m fata de axul strazilor adiacente, dar nu mai putin de 5.0 m fata de limita domeniului public, iar intre ele vor respecta o distanta de

min. 17.0 m între aliniamente la construcțiile [S+P+10] și 13.0 m la construcțiile [S+P+6]. Distanța între celelalte limite și clădire va fi de minim  $h/2$  (vezi Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană)

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Clădirile propuse vor fi echipate cu toate utilitățile necesare funcțiilor propuse. Asigurarea acestora se va face prin racorduri / bransamente la utilitățile existente în zona.

#### **Alimentare cu apă**

Se va asigura prin extinderea rețelei de apă potabilă a localității, aflată la limita străzii Livezeni, cu o rețea de distribuție în interiorul ansamblului la care vor fi racordate toate imobilele construite din ansamblul. Ramura principală a rețelei de distribuție va fi pozată în zona alei pietonale (ocazional carosabilă) care traversează ansamblul în zona mediană a acestuia.

#### **Canalizare menajeră**

Se va realiza extinderea rețelei publice din strada Livezeni, cu o rețea de canalizare la care vor fi racordate toate imobilele construite în cadrul ansamblului. Ramura principală a rețelei va fi pozată în zona alei pietonale (ocazional carosabilă) care traversează ansamblul în zona mediană a acestuia.

#### **Canalizare pluvială**

Apele pluviale vor fi colectate într-o rețea de canalizare pluvială și vor fi deversate în albia paraului Saivari aflat la o cota inferioară față de întreg ansamblul rezidențial, printr-o gură de varsare.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Se va asigura prin crearea unei rețele de alimentare din stația de transformare din zona până la un post transformator dedicat, situat în zona centrală a amplasamentului, de la care se va realiza o rețea de distribuție a energiei electrice care va alimenta toate obiectivele din ansamblu. Rețelele vor fi pozate subteran.

Iluminatul stradal va fi asigurat prin extinderea sistemului de iluminat public, de-a lungul tuturor căilor de comunicație rutieră și pietonală din ansamblu.

#### **Prepararea agentului termic pentru încălzire și prepararea apei calde menajere**

Prepararea agentului termic pentru încălzire și a apei calde menajere, se va realiza prin centrale termice individuale, alimentate cu gaze naturale, montate în fiecare unitate locativă / serviciu, după caz.

#### **Alimentare cu gaze naturale**

Se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție a localității, existentă în strada Livezeni, cu o rețea de distribuție la care vor fi racordate toate imobilele construite în cadrul ansamblului. Ramura principală de distribuție va fi pozată în zona alei din centrul ansamblului, de unde vor fi bransate toți consumatorii.



### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Realizarea ansamblului de locuinte si dotari nu ridica probleme deosebite de mediu.

#### **Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

Poluarea solului și apei este puțin posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe periculoase pentru sol,
- apele uzate menajere vor fi colectate prin rețele de incintă care vor fi racordate la sistemul municipal,
- apele pluviale vor fi colectate într-o rețea separată și vor fi dirijate spre paraul Saivari.

#### **Prevenirea producerii de riscuri naturale**

Zona - prin poziția ei – nu prezintă elemente de risc natural, terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), sau de inundații.

#### **Colectarea deșeurilor**

Se va face de către o firmă specializată, cu utilaje adecvate, care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității. Sistemul de colectare va fi selectiv. Containerele de stocare vor fi amplasate îngropat, în platformele de colectare grupate la marginea zonelor carosabile.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se vor asigura corpurile de drum pentru circulație în ansamblu și racordurile lor cu strada Livezeni.

#### **3.8.1. TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR ÎN ZONA PROPUȘĂ**

Imobilul studiat este proprietate privată a persoanelor fizice – conform CF. Pentru realizarea investiției sunt necesare transferuri de teren din domeniul privat în domeniul public pentru asigurarea zonei de circulație majoră (vezi planșa proprietatea asupra terenurilor).

Se are în vedere instituirea interdicției de construire asupra terenului aferent și propunerea de trecere în domeniul public al municipiului a unei suprafețe de 11 000.0 mp (16,74% din totalul suprafeței ansamblului), suprafața aferentă căilor de circulație carosabile la nivelul întregului ansamblu.

Pentru platformele de parcare și alei pietonale aferente imobilelor, precum și pentru spațiile verzi aferente noilor construcții, opțiunea exprimată de beneficiarii este de a păstra aceste terenuri în proprietatea privată a viitorilor beneficiari prin asociațiile de proprietari ce se vor constitui.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Realizarea acestui ansamblu de locuinte colective va crește valoarea investițiilor în municipiul Tg.Mureș, va asigura o creștere a gradului de confort pentru nivelul de viață al locuitorilor prin mărirea numărului de unități locative adaptate la cerințele locuirii de astăzi și va asigura creșterea volumului de taxe la bugetul local.

Întocmit  
Ing. Aszalos Tibor Albert

Verificat  
Arh. Octavian LIPOVAN