

MEMORIU GENERAL

V13

1	DATE GENERALE
----------	----------------------

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea lucrării

P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUIŢE COLECTIVE

Amplasament

Județul Mureș, localitatea Tîrgu Mureș , terenuri identificate prin extrasele CF: 126701, 138826,138725,138724, 131834, 126569, 127340, 126700, 128631.

Beneficiar

S.C. ARCOFLOR CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant urbanism

SC Tektura SRL (Arh. Raus Adriana)

Proiectant Doc.topografica

Ing.Murar Lucian

Proiectant studiu geotehnic

SC TERRA DRILL SRL

Proiectant alimentare cuenergie electrica

SC ENERGO ELECTRIC SRL

Cadrul legislativ privind protectia mediului

-O.U.G.nr. 195/2005 privind protectia mediului -O.U.G.nr.152/2005 privind stabilirea, prevenirea si controlul integrat al poluarii -H.G.nr.918/22.08.2002 privind aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si 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 si 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 evaluarii de mediu pentru planuri si programe. -toate legile si actele normative in vigoare la data elaborarii prezentului studiu

1.2. Obiectul lucrării-solicitari ale temei program

În urma stabilirii temei – program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea derularii studiilor preliminare de urbanism pentru amplasare unui ansamblu de dimensiuni reduse de locuinte colective, încadrabile în zona locuințelor individuale și colective mici pe un teren situat în intravilan cu folosința actuală parțial de teren arabil, parțial drum. Se propune stabilirea reglementărilor (din teren arabil în locuințe colective) și crearea de infrastructură de acces și echipare prin reglementarea gabaritului și

statutului juridic al căilor de acces, precum și prin reglementarea posibilităților de echipare ale viitoarelor construcții.

Pentru lucrarea ce face obiectul acestui studiu a fost emis certificat de urbanism nr. 362/04.03.2020 pentru elaborare documentație P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE și avizul de oportunitate nr.17/20.07.2020

Cele nouă terenuri studiate prin prezenta documentație, având suprafață totală de 10.200 mp, sunt situate în intravilanul localității Tg.Mureș, județul Mureș, în zonele nord a localității. Imobilele în suprafață totală de 10.200 mp au ca proprietari : Suciu Dorel căs. Cu Suciu Alina – Carmen(bun comun) 1/3 Gligor Nicolae căs.cu Gligor Simona – Maria (bun comun) 1/3 Porav Augustin căs. cu Porav Marilena(bun comun) 1/3 teren înscris în CF**131834** (bun propriu); Maftei Stefan Adrian (bun propriu) CF **138724**; Pop Vasile - Marin (bun propriu) CF **138726**; Miftei Stefan Adrian (bun propriu) și Pop Vasile - Marin (bun propriu) CF **126569**; Maftei Stefan Adrian (bun propriu) și Pop Vasile - Marin (bun propriu) CF **128631** ; Moldovan Cristian Titus căs. cu Moldovan Oana (bun comun) **126700**; Suciu Dorel căs. cu Suciu Alina – Carmen(bun comun) **127340**; Maftei Stefan Adrian (bun propriu) și Pop Vasile - Marin (bun propriu) CF **138725**; Pop Vasile - Marin (bun propriu) CF **138726**.

Suprafata de teren pentru care s-a emis C.U. este alcatuita din NOUA loturi cu suprafata totală de **10.200** mp conform extraselor CF: 126701, 138826,138725,138724, 131834, 126569, 127340, 126700, 128631.

Nr.Crt.	Tetitoriu aferent	Numar cadastral	Suprafata (mp)	P.O.T. (%)	CUT	UTR
1.	lot 1	126701	1218	0,00	0,00	L2z (L2Cz)
	lot 2	138826	950			
	lot 3	138725	304			
	lot4	138724	1014			
	lot 5	131834	896			
	lot 6	126569	2000			
	lot 7	127340	2268			
	lot 8	126700	1050			
	lot 9	128631	500			
2.			10.200			

Suprafetele au fost unificate sub CF 141542.

Tema program

Prezenta documentatie de urbanism isi propune :

- crearea infrastructura de acces, în acord cu prevederile documentațiilor aprobate anterior (PUG în vigoare și PUZ zona rezidențială Unirii), ca suport al echipării tehnico-edilitare pentru parcela ce urmează să fie mobilată cu locuințe colective
- unificarea terenurilor
- mobilarea parcelei cu imobile pentru locuințe colective

1.3. Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior întocmirii proiectului urbanistic faza P.U.Z. au fost elaborate și aprobate următoarele :

- P.U.G. - Plan Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș existent, în vigoare;
- P.U.G. - Plan Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș în curs de reactualizare;

- Plan urbanistic zonal, zona rezidentiala Unirii ,in vigoare;
- Strategia locala de dezvoltare, economica si sociala a municipiului.
- Studiu oportunitate .

Studii elaborate concomitent cu PUZ

- studiu geotehnic intocmit de firma SC TERRA DRILL SRL
- studiu de coexistenta si alimentare cu energie electrica intocmit de firma SC ENERGO ELECTRIC SRL
- plan cadastral si ridicare topografica vizata OCPI Mureş intocmit de ing. Murar Lucian
- aviz Comisie de circulatie nr.4150/25.09.2020

Date statistice

-S-au utilizat date statistice privind evolutia populatiei in municipiul Tg.-Mures, date privind locuirea si indicatori de dezvoltare economica.

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 Sincaiu de Mures. care interfereaza cu reseaua generala de acces in zona strazii C-tin Hagi Stoian. Mai exista in vecinatatea amplasamentului alte proiecte imobiliare in derulare.

2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
----------	--------------------------------------

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Strazile principale ale cartierului Unirii suprapuse traseelor de acces catre Campia Transilvaniei reprezintă axe cu justificare istorică- având în vedere că zona rezidentiala Unirii - a avut ca origine un sat cu configurație rurala liniară situat în lungul caili de acces din Tg.-Mures pe directia nord-vest. Zona studiata se afla in partea de nord-vest a localitatii delimitata de o cale de acces (str. Voinicenilor), pe latura de nord-est si de alte proprietati private pe celelalte laturi.

Terenul studiat face parte din prima terasa aferenta raului Mures, pe latura de nord a acestuia.

Proprietatile initiale in zona au fost relativ mari, iar prin divizarea acestora au rezultat parcele de forma actuala in lungul strazilor nou create .

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mures, în partea de nord vest a oraşului, zona cartierului Unirii, în vecinatatea străzilor Voinicenilor si Marului cu categoria de folosință partial teren arabil și partial drum. Proiectul detaliază o porțiune aferentă zonei mentionate pentru care există suficiente elemente de identificare.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targu-Mures în vigoare și prevederilor din PUZ zona rezidențială cartier Unirii, acest teren se află în interiorul perimetrului intravilanului existent cu categoria de folosință de partial teren arabil ,partial drum si este reglementat pentru zona de locuire individuala si colectiva cu regim mic de inaltime

Funcțiunile zonei stabilite conform PUZ zona rezidentiala Unirii sunt urmatoarele:
UTR:

-L2Cz-zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi

Prezentul proiectul stabileste profilul functional al zonei cu mentinerea incadrarii generale in UTR L2Cz-zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi.

. Indicatorii urbanistici propuși sunt: POT max.35%; CUT max. 1,0.

Accesul general in zona este asigurat de strada Marului, stradă ce face parte din trama stradală a localității și pentru care s-a stabilit prin studii anterioare pentru modernizare un profil de stradă de categoria III cu ampriza de 10,0 m. Această stradă asigura legătura cu trama stradală extinsa si propusa prin studiu pentru viabilizarea loturilor luate în studiu, trama stradala prevazuta in PUZ Zona rezidentiala cartier Unirii fiind partial executata in zona de est.

Reglementarea generala a zonei stabilita prin PUZ Zona rezidentiala Unirii prevede:

UTR L2cz – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI: UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele, retrase de la aliniament în regim de construire izolat;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

H. maxim= P+2E

INDICI URBANISTICI

P.O.T. maxim = 35,00 %

C.U.T. maxim =0.9 pentru inaltimea P+2

• Potential de dezvoltare

Potentialul de dezvoltare al zonei este dat de apartenenta acesteia la spatiul zonei de locuit in curs de constituire, nu departe de cel al zonei centrale a cartierului Unirii din mun.Tg.Mures ce contine functiuni specifice: comert, locuire, educatie, sanatate.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata se afla in intravilanul Tg.Mures, jud.Mures, in partea de nord a localitatii, in spatiul cartierului preponderent rezidential Unirii

• 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 studiata se afla in intravilanul Tg.Mures, jud.Mures, in partea de nord a localitatii, in spatiul cartierului preponderent rezidential Unirii

• Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

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 10200,0,0 mp, suprafata ce reprezinta zona reglementata, apare conform plansei de reglementari a Planului Urbanistic Zonal „ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII” conectata cu str.C-tin Hagi Stoian legata de str.Voinicenilor, strazi ce deservesc zona reglementata prin planul urbanistic zonal mentionat anterior. In apropiere exista culoarul rezervat unei strazi cu profil de strada colectoare ,

strada care o sa faca legatura directa intre zona localitatii Sin Craiu de Mures si Santana de Mures.

In zona exista ca dotari de interes public – spatii pentru invatamant, spatii comerciale si de prestari servicii situate la oarecare distanta fata de zona studiata (in lungul strazii Voinicenilor si strada Agricultorilor).

In prezent circulatia carosabilă este asigurată de strazile care fac parte din rețeaua stradală urbana–strada Voinicenilor, strada Marului si strada C-tin Hagi Stoian. Aceste strazi au prevazuta prin reglementari urbanistice anterioare modernizarea profilului si asigurarea unui gabarit de acces la nivel de strada de categoria a III-a pentru str.Marului, str. C-tin Hagi Stoian si ampriza de strada colectoare pentru str.Marului, str. Voinicenilor.

Circulația pietonală este rezolvata pe trotuare în lungul tramei stradale ce deserveste zona studiata .

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Amplasamentul studiat se află în zona terasă joasă a râului Mureș, cu acces din str.

C.Hagi Stoian. Terenul este cvasiplan. Nu sunt prezente denivelări sau fragmentări, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic executându-se 2 foraje

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:

Forajele s-au efectuat până la adâncimea de -6,00 m. S-a identificat următoarea stratificație:

F.1.

0,00 ÷ 0,30 m – Sol vegetal

0,30 ÷ 0,90 m – Argilă neagră, plastic vârtoasă

0,90 ÷ 2,50 m – Argilă prăfoasă nisipoasă cafeniu-gălbuie, plastic vârtoasă

2,50 ÷ 3,00 m – Nisip argilos galben, plastic consistent

3,00 ÷ 6,00 m – Nisip cu pietriș, mediu îndesat

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,00 m sub formă de NH.

F.2.

0,00 ÷ 0,30 m – Sol vegetal

0,30 ÷ 0,70 m – Argilă neagră, plastic vârtoasă

0,70 ÷ 2,00 m – Argilă prăfoasă cafeniu-gălbuie, plastic vârtoasă

2,00 ÷ 2,50 m – Nisip prăfos galben, afănat

2,50 ÷ 6,00 m – Nisip cu pietriș, mediu îndesat

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -2,20 m sub formă de NH.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona constructibilă fără măsuri speciale cu exceptia celor ce privesc gestionarea apelor subterane, zona fiind caracterizata cu acumulari bogate in ape subterane.

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane, variatiile de nivel in functie de nivelul precipitatiilor fiind de cca. 1,0 m. Nu se recomanda constructii cu subsol .

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.



Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General portiuni cu riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii) si se situeaza intr-o zona cu risc geotehnic redus.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz**

Circulatia in zona amplasamentului, este de intensitate mare pe str.Voinicenilor si redusa in zona strazii Marului si strazii Hagi Stoian ; acest fapt poate avea influente pozitive pentru amplasarea functiunii de locuire in spatiul zonei mixte. Prevederile noului plan urbanistic general de transformare a circulatiei din zona, intr-un sistem spatial inelar care sa multiplice aceasta directie spre nord si sud vor putea influenta favorabil legaturile intre diferite zone functionale precum si legaturile cu zona centrala a cartierului Unirii si implicit si accesibilitatea parcelor de pe amplasamentul studiat.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate mare pe str. Voinicenilor și relativ redusă pe strada Mărului.. Artera ce suportă traficul cel mai intens în proximitate este strada Voinicenilor – de categorie drum național în zonele situate în extravilan.

Circulația carosabilă locală ar putea fi asigurată de strada Mărului care face parte din rețeaua stradală a localității ,intersectează strada Voinicenilor la oarecare distanta de amplasament si **face legatura pe directia vest cu str.Remetea.**

Accesul pe loturi, conform planului de situație, va fi asigurat din străzile existente din drumul public- strada Mărului și care va intersecta trama stradală propusa prin proiect **conform prevederilor PUZ Zona Rezidentiala cartier Unirii** creata prin cedarea unei suprafețe de teren către Primăria Târgu Mureș.

Strazile propuse prin acest PUZ au ampriza de 10,0 m, fiind identice cu prevederile PUZ Zona rezidentiala Unirii și deservind zonele destinate acceselor,parcajelor precum și pe cele de acces de intervenție (ISU, întreținere, rețele edilitare, acces colectare deșeuri) cu acces din strada care face legatura cu rețeaua stradală a mun.Tg.Mures, respectiv strada Mărului.

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

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Analiza parcelarului aferent zonei releva portiuni semnificative cu parcelar traditional agrar in special cel aferent strazilor generate de drumurile de camp existente. Studiul urbanistic are in vedere imbunatatirea ocuparii terenului pentru portiunile cu parcelar agrar in conformitate cu densitatile specifice zonelor de locuit situate in intravilanul localitatilor urbane.

- **Relationari intre functiuni**

Ca functiuni ale zonei predominant rezidentiale ce contine si functiuni complementare(microproductie,servicii) , in general compatibile intre ele, cladirile si functiunile existente se pot potenta reciproc cu conditia implementarii de activitati adecvate fara disfunctii fata de vecinatati.

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 PUZ zona cartier Unirii, existent, în vigoare pe terenul ce urmează a fi rereglementat fiind de 35%, coeficientul de utilizare existent fiind de 0,9.

• 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 și juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumurilor existente.

Pentru zona în cauză constituirea rețelei de 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) necesită efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public) a terenului necesar pentru crearea noii artere de circulație conform PUZ Zona rezidențială Unirii (de legătura între str. Mărului și str. C-tin Hagi Stoian).

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, sud și est loturi proprietăți particulare ale persoanelor fizice/juridice, iar la vest strada Mărului. 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 străzii Mărului determinate de situarea terenului pe o stradă cu profil constituit. În acest sens această 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 2000 m); completarea zonei cu funcțiuni mixte de calitate precum și cu cea de locuire 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 spațiul dintre clădiri cât și în spațiul public adiacent.

• Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există un potențial de risc natural în zona studiată sau în zonele vecine; condițiile geologice normale relevate în studiul geotehnic trebuie gestionate prin aprofundarea studiilor geotehnice pentru fiecare clădire; clădirile propuse cu o importantă componentă de locuire, cu regim mic de înălțime, favorizează obținerea unei densități medii a construcțiilor.

• Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități legate de amplasamentul acestui teren sunt acelea că reglementările urbanistice existente pentru zona studiată trebuie adaptate în scopul creării posibilității construirii unui ansamblu funcțional unitar cu o componentă rezidențială de dimensiuni reduse, în condițiile menținerii față de vecinătăți a distanței egale cu jumătate din înălțimea clădirilor. 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 % alcătuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona strazilor Voinicenilor, str. Marului si str. si C-tin Hagi Stoian strada ce urmeaza sa fie transformata în strada de categoria a III-a si din care exista configurata legatura spre str. Marului pe care o reglementeaza prezentul proiect.

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

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

Principalele grupări funcționale ce vor delimita amplasamentul reconfigurat , sunt spre nord, est si vest loturi proprietăți particulare ale persoanelor fizice/juridice, iar la sud strada carosabila de acces ce va lega str. Marului de str. C-tin Hagi Stoian.

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

Amplasarea clădirilor pe parcela și față de vecinătăți este conforma cu prevederilor Regulamentului aferent PUZ anexat documentației.

2.6. Echipare edilitară

Clădirile ce urmează a fi construite vor beneficia de racorduri și branșamente de alimentare cu apă și canalizare **menajera conform aviz Compania Aquaserv nr.8746/V/B/4/16.07.2021; aviz 872/16.07.2021** , alimentare cu gaz și energie electrică; **pentru canalizarea pluviala se va implementa o retea de incinta pentru captare ape pluviale si un rezervor de stocare temporara în vederea reutilizarii apei pentru spalare si stropit spatii verzi.**

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 potential bun, alcătuit din rezerva de capacități preexistente pentru cartierul Unirii situate în principal pe strada Voinicenilor , str. C-tin Hagi Stoian si str. Marului.

Pentru alimentarea cu energie electrică s-a **intocmit studiul de coexistenta si alimentare cu energie electrica de catre firma SC ENERGO ELECTRIC SRL ;pentru etapa de autorizare pentru construire se va realiza detaliera** studiului de alimentare efectuat în conformitate cu rețelele electrice existente în zonă. Alimentarea cu gaz se va rezolva prin branșamente la rețelele existente în zona strazilor de acces.

Studiul de ansamblu pentru echiparea zonei studiate cu utilități cuprinde dimensionare branșamentelor în funcție de potențialii consumatori din zonă, urmărindu-se în timp realizarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, a celor de gaz și electrice conform proiectelor derulate în etapele de autorizare pentru construire.

• **Debite si retele de distributie apa potabila**

- În zona amplasamentului (str. Voinicenilor, str. Constantin Hagi Stoian) exista retea de alimentare cu apa la care cladirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate, Conform **aviz de principiu nr.872/16.07.2021 al Companiei Aquaserv privind accesul la retelele de alimentare cu apa si canalizare pentru zona strazii Marului** exista retea de alimentare cu apa De110mm în strada C-tin Hagi Stoian la care cladirile nou propuse se pot racorda.

- **Rețele de canalizare menajera**

- In zona amplasamentului (str. Voinicenilor, str. Constantin Hagi Stoian, **str.Marului**-partial) exista rețeaua de canalizare menajera si sisteme **amenajate tip rigola pentru colectarea apelor** pluviale la care cladirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate.Astfel conform aviz de principiu nr.872/16.07.2021 al Companiei Aquaserv privind accesul la rețelele de alimentare cu apa si canalizare pentru zona strazii Marului , exista rețeaua de canalizare De 250 mm in strada C-tin Hagi Stoian si rețea De 300 mm in dreptul imobilului cu nr.7, in operarea Companiei aquaserv

- **Rețele de transport energie electrica**

In zona amplasamentului (str. Voinicenilor, **str.Marului**, str. Constantin Hagi Stoian)exista rețele de alimentare cu energie electrica la care cladirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate. **Pentru racordarea noilor consumatori s-a intocmit studiul de coexistenta si alimentare cu energie electrica de catre firma SC ENERGO ELECTRIC SRL.**

- **Rețele de telecomunicatie** -exista in zona cablu Tc amplasat in zona str.Voinicenilor
- **Surse si rețele alimentare cu caldura** – nu exista in zona studiata rețele de alimentare cu caldura
- **Posibilitati de alimentare cu gaze naturale** – in zona de studiu exista rețea de alimentare cu gaze naturale;in zona amplasamentului nu exista obiective ale rețelei de gaz;

- **Principalele disfunctionalitati**

-nu exista disfunctionalitati majore; conform avizelor gestionarilor de rețele bransamentele pentru noile capacitati propuse vor fi realizate prin proiecte de specialitate intocmite de specialisti atestati

2.7. Probleme de mediu

Terenul reglementat, cu suprafata de 10.200 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă si canalizare menajeră) în sistem centralizat evitându-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului.

În funcție de mărimea parcelelor, zona construibilă s-a delimitat pe criterii legate de posibilități de acces, relații vizuale, respectarea distantelor de însorire, prevederile PUZ Unirii și ale regulamentului aferent în ceea ce privește posibilitatile maxime de ocupare și utilizare a terenului, asigurarea de zone verzi plantate.

Racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse și indicatorii urbanistici propuși, se înscriu în condițiile de protecție a mediului conform prevederilor regulamentului aferent PUZ Unirii.

Pentru protecția solului, subsolului și apelor se propune racordarea clădirilor la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajeră centralizat existent în zonele de acces. Se va urmări canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale si păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (terenul aferent fiecărei locuințe

colective va fi amenajat pentru a conține peste 20% suprafețe permeabile). În același timp deșeurile 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 atat de culuarul generat de albia r.Mures ,aflat la cca.1000 m pe directia sud-est cat si de .padure cu care zona studiata se afla in relatie de covizibilitate spre nord-vest-cca 500 m.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Riscurile naturale, absente in prezent, sunt reprezentate pentru amplasament de potentialul pericol de inundabilitate generat de o gestionare inadecvata in timp a culoarului creat de zona raului Mures. Riscurile antropice sunt legate de gestionarea inadecvata a geologiei terenului din zona, in special de realizarea de densitati mari pentru cladirile propuse sau de prevederea de spatii utile sub cota terenului amenajat tinand cont de nivelul apei freatice.

Conform studiului geotehnic terenul are conditii geomorfologice normale, astfel incat studiul urbanistic propune o conformare care se subscie acestor cerinte astfel: parcele cu suprafete mari, densitati medii si reduse, studii aprofundate hidro-geotehnice pe fiecare amplasament si pentru fiecare cladire.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu exista riscuri ale zonei generate de traseul cailor de comunicatii sau de echiparea edilitara,in situatia gestionarii corecte a infrastructurii de acces si edilitare existente si a extinderilor viitoare.

Terenul reglementat, cu suprafata de 10200,0 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă si canalizare menajera) evitindu-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului;racordarea cladirii la sistemul de alimentare cu apă si canalizare menajeră existent in strazile adiacente elimina riscurile legate de echiparea edilitara.

Se va urmări si canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale si păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (parcela va contine peste 20% suprafețe permeabile). In acelasi timp deseurile menajere vor fi colectate selectiv si evacuate în cadrul contractului cu o firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Zona studiata nu face parte din zona construita protejata si nu contine cladiri clasate in LMI a localiatii Tg.-Mures.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

Potentialul turistic al terenurilor studiate este legat indirect de zona de recreere creata de padurea din vecinatatea nordica si de cursul de apa cu mal amenajabil al raului Mures pe directia sud , de potentialitatea lor dedicata turismului de sfarsit de saptamana

2.8. Opțiuni ale poluției

Amenajarea zonei prin amplasarea unor funcțiuni de locuire în concordanță cu profilul functional de ansamblu stabilit prin PUZ Zona rezidentiala Unirii,**conformate in acord cu HCL nr.6/2021**, însoțită de dotari de proximitate și de funcțiuni complementare compatibile, oferă locuitorilor mai multe opțiuni funcționale, conservând în acelasi timp **unitatea functionala si pe cea de imagine a zonei.**

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul care va permite armonizarea dezvoltării urbane a zonei prin corelarea interesului public cu cel privat promovat prin PUZ-uri sau PUD-uri initiate de intreprinzători privați

Opțiunile populației au fost evidențiate în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea PUZ, etapă care a condus la îmbunătățirea anumitor elemente ale conceptului și ale integrabilității acestora în raport cu zonele învecinate **ilustrata în varianta finala de mobilare** .

Astfel, în **urma sugestiilor formulate în timpul dezbaterii publice** proiectul final propune reducerea regimului de înălțime de la P+2 (duplex) la P+1 prin renunțarea la apartamentele duplex, reglementarea de spații verzi pentru protecția vizuală și fonică față de vecinătăți. Aceste propuneri s-au materializat în varianta finală reglementată.

Administrația locală și-a exprimat acordul privind programul de dezvoltare al zonei prin emiterea avizului de oportunitate.

Amenajarea zonei prin amplasarea unor funcțiuni în concordanță cu tendințele afirmate în zonele din vecinătate, însoțită de dotări de proximitate și de funcțiuni complementare compatibile, oferă locuitorilor mai multe opțiuni funcționale, conservând în același timp unitatea urbanistică a zonei.

• **Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarea beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționată aceasta în cadrul PUZ**

Punctul de vedere al elaboratorului este în acord cu cel al administrației publice și cu cel al beneficiarului în ceea ce privește posibilitatea completării funcționale a zonei studiate în condițiile protecției peisajului, a eliminării complicațiilor geomorfologice cu densități mici și mijloace tehnice adecvate de fundare precum și în condițiile îmbunătățirii accesibilității și a echipării tehnico-edilitare .

3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
----------	--

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cadrul Planului Urbanistic Zonal în vigoare din care terenul studiat face parte, acesta figurează în intravilanul localității Târgu-Mureș, conținând o serie de subzone care împreună ar funcționa ca o zonă cu profil de locuire cu dotări și echipamente publice aferente.

Pentru zona în cauză studiile generale au prevăzut un caracter urban cu densitate medie și o bună calitate a locuirii. Studiul geotehnic a stabilit caracteristicile terenului de fundare și hidrologia zonei.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUZ Zona rezidențială Unirii care detaliază prevederile PUG Tg.Mureș în vigoare, aceasta zonă se găsește în intravilanul localității și conține următoarea subzonă distinctă :

-L2Cz-zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi

Prezentul proiect stabilește profilul funcțional al zonei cu încadrare în UTR L2Cz-zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

Indicatorii urbanistici propuși sunt: POT max.35%; CUT max. 1,0.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relaționarea funcțiunii propuse cu formele de relief existente-teren relativ plat- este bună în sensul posibilității implementării acestora fără afectarea reliefului existent sau a vecinătăților existente ; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT)

moderati contribuie la o conservare a specificului preponderent urban al amplasamentului. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă factori de risc. Se vor asigura spații verzi în suprafața relacionată cu numărul de locuitori estimat în ansamblul de clădiri propuse conform legislației în vigoare.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate **relativ** redusă pe strada Mărului și ridicată pe strada Voinicenilor.

Îmbunătățirea **generală a circulației în zona are în vedere modernizarea traseului străzii Mărului (ampriza 12,0 m-carosabil, pietonal, pista de biciclete, plantații de aliniament), reconfigurarea profilelor stradale pentru str. Voinicenilor și str. Remetea, intrarea în funcțiune a drumului colector care face legătura între str. Voinicenilor și sistemul stradal al comunelor Santana de Mures și Sancaiu de Mures.**

Gabaritul prevăzut pentru modernizarea străzilor **existente (str. Mărului, ampriza 12,0 m)** studiate prin PUZ precum și pentru traseele **strazilor** nou propuse, face posibil atât accesul riveranilor cât și a mijloacelor de intervenție (SMURD, Pompieri, etc.) asigurând posibilitatea realizării unei circulații auto și pietonale corespunzătoare precum și spațiu suficient pentru realizarea echipamentelor edilitare.

Dat fiind caracterul amenajării propuse pentru implementarea optimă a funcțiunii de locuire colectivă, s-a ales varianta amplasării de spații de parcare în spațiul individual al parcelelor, conform prevederilor regulamentului general de urbanism și HCL nr.6/2021. Strazile create prin prezentul proiect, propun a fi cedate domeniului public, asigură crearea unor rețele stradale eficiente care să contribuie la dezvoltarea zonei cartierului Unirii, **reglementand cu** adaptări minore rețeaua propuse prin PUZ Zona rezidențială Unirii.

Astfel pentru cca 70 apartamente amenajate, cu aria utilă sub 100,0 mp în clădirile propuse se vor asigura cca 77 locuri de parcare din care 42 parcaje amplasate în amprenta clădirilor propuse (garaje) și 35 parcaje amplasate pe sol; parcajele amplasate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare.

Aferent locuințelor se va asigura un spațiu pentru încărcare mașini electrice.

Pentru favorizarea dezvoltării circulațiilor alternative se propune amplasarea de rastele pentru biciclete care să asigure un loc pentru fiecare unitate locativă.

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

Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentului studiu, propune încadrarea zonei funcționale în reglementările stabilite pentru zona L2Cz în vederea construirii de locuințe colective, cu regim mic de înălțime P+2E, crearea de infrastructură de acces, echipare tehnică, parcaje și locuri de joacă.

Indicii urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt procentul de ocupare al terenului $POT_{max} = 35\%$ și coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max} = 1,0$, coeficienți **aproape identici** față de cei reglementați ai zonei ($POT_{max} = 35\%/CUT_{max} = 0,9$) și care favorizează integrarea propunerii făcute în condiții optime în raport cu vecinătățile.

În zona sunt reglementate trei tipuri de funcțiuni:

- zona predominant rezidențială
- zona pentru spații plantate (inclusiv zone verzi amenajate tip squar), perdele de protecție;
- zona accese (auto și pietonale cedate domeniului public) garaje, parcaje, stație de încărcare pentru autoturisme electrice, rastel pentru biciclete (unloc pentru fiecare unitate locativă).

Prin prezentul P.U.Z. propune

- stabilirea **in cadrul reglementarii generale a zonei ,fara derogari majore de la aceasta (CUT majorat de la 0,9 la 1,0)si cu respectarea HCL 6?2021 a unor reglementari de urbanism adecvate amplasamentului care să îndeplineasca și cerințele beneficiarului;**

BILANȚ TERITORIAL

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte colective cu regim mic de inaltime	0	0	3.570	35,0%
Circulatii carosabile si parcaje	0	0	1.581	15,5%
Circulatii pietonale	0	0	1.428	14,0%
Spatii verzi amenajate	0	0	3.060	30,0%
Alte zone teren neconstruit	10.200	100,00	561	5,5%
Tota suprafata studiata (reglementata)	10.200	100,00	10.200	100,00

Regimul de înălțime propus P+2E

Retragerile propuse față de limitele de proprietate

- vor fi egale cu min.jumatate din inaltimea cladirii propuse ,masurata la cornisa ,dar nu mai putin de 5,0 m fata de limitele laterale si 5,0 m fata de limita posterioara.

Distanțele între construcții și limita aliniamentului propus nu vor fi mai mici de 3,0 m. (vezi plansa Reglementări Urbanistice). Construcțiile nu vor umbri vecinătățile. Se va respecta Ord MS 119/ 2014.

Din punct de vedere al respectării legilor expuse mai sus soluția se va justifica astfel:

- Propunerea va respecta ,in raport cu vecinatatile durata minimă de însorire de 1 1/2 ore în solstițiul de iarnă.
- Distanța minimă între construcții și limita amplasamentului va fi egală cu jumătatea înălțimii construcțiilor propuse , dar nu mai puțin de 5,0 m ,se vor respecta și reglementările privind amplasarea față de parcele din zone cu aceleași caracteristici prin prisma Codului Civil.
- Distanța minimă admisă de codul civil între fațadele cu ferestre și balcoane este de min.2.0 m ,
- Zona edificabila va cuprinde si eventualele balcoane si logii.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

În funcție de avizele primite și de etapele de construire prevazute în proiectele de dezvoltare pentru branșamente se va adopta soluția optimă.

Curentul electric și gazul, apă și **canalizarea menajera** se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (str.Mărului, str. C-tin Hagi Stoian, str.Voinicenilor), prin prelungirea rețelelor existente; **pentru canalizarea pluviala se va implementa pe amplasament o retea de colectare ape pluviale dotata cu un rezervor de stocare temporara in vederea reutilizarii apei pentru spalut si stropit spatii verzi;pentru surplusul de apa pluviala conform solicitarii din aviz Compania Aquaserv nr.872/16.07.2021 va fi dirijat prin rigole proiectare si existente in zona str.C-tin Hagi Stoian si apoi in strada Voinicenilor.**

Alimentare cu curent electric

Se va obține conform studiului de alimentare intocmit de firma SC ENERGO ELECTRIC SRL prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (str.

Constantin Hagi Stoian, str. Voinicenilor), realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele; acest studiu a fost aprobat în CTA cu numărul 116/30.06.2020 și este dublat de avizul favorabil nr.70302027437/07.07.2020 eliberat de SDEE TRANSILVANIA SUD.

Pe ansamblul operațiunii urbanistice se vor asigura stații de încărcare pentru mașini electrice conform prevederilor în vigoare la data autorizării construcției.

Alimentare cu apă și canalizare menajeră/canalizare pluvială

Se va obține prin racorduri la rețelele existente extinse în apropierea amplasamentului (strada Mărului și str. C-tin Hagi Stoian), prin prelungirea rețelelor existente **de apă și canalizare menajeră**, conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele; **pentru canalizarea pluvială se va implementa pe amplasament o rețea de colectare ape pluviale dotată cu un rezervor de stocare temporară în vederea reutilizării apei pentru spălat și stropit spații verzi.** Compania Aquaserv a emis și avizul de principiu privind accesul la rețelele de alimentare cu apă și canalizare nr.8746/V/B/4/16/07.2021; aviz nr.872/16.07.2021. Racordul de apă se va realiza la conductă De 110 mm iar cel de canalizare menajeră la conductă De 250 mm sau la cea De 300 mm realizate din fonduri europene POS mediu conform aviz final de racordare ce va fi emis la faza DTAC. Pentru colectarea apelor pluviale s-a prevăzut un sistem de rețea de colectare pe amplasament dotat cu rezervor de stocare temporară în vederea reutilizării apei pluviale pentru spălat și stropit spații verzi.

Alimentare cu gaze naturale

Se va obține prin racorduri la rețelele existente extinse în apropierea amplasamentului (strada Mărului), și prin prelungirea rețelelor existente, în zona strazii Hagi Stoian conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Telecomunicații

În zonă se vor dezvolta rețele de telecomunicații dezvoltate și gestionate de către Telecom sau alți operatori de telecomunicații la care se vor racorda clădirile propuse. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare. Rețea TVC internet - în funcție de solicitările investitorului se va extinde și rețeaua de televiziune prin cablu și internet. Aceste facilități sunt opționale putându-se rezolva în variate soluții tehnice.

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 refolosibile. În spațiul terenului mobilat, în zone special amenajate vor fi amplasate pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor, împrejmuite cu gard viu și accesibile din zona privată și publică (de acces).

Împrejmuirea

Terenul studiat va fi împrejmuit doar către vecinătatea către alte proprietăți și opțional spre domeniul public. 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, decorative sau gard viu, folosit mai ales în interiorul parcelei. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Pe latura de sud, nu va fi prevăzută împrejmuire, se propune plantarea zonei retrase de la aliniament.

3.7. Protecția mediului

S-au prevăzut prin planul de amenajare zone pentru protecția vecinătăților (vizual, fonic), plantate cu vegetație înaltă și medie, cu specii de conifere și foioase **cu lățime minimă de 3,0 m**.

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate în conformitate cu legislația în vigoare pe terenul amenajat la limita vecinătăților și a căilor de acces, de asemenea un procent relativ redus de impermeabilizare a terenurilor, astfel:

- Pentru terenul aferent locuințelor colective unde se estimează un număr de cca. 210 de locuitori – s-au prevăzut zone plantate în proporție de 30% din suprafața terenului, alocată zonei de locuit cca. 3000 mp (aprox. 14,28 mp/locuitor, față de 2 mp/locuitor prevădute a regulamentului general de urbanism).

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșuri: deșuri menajere – sunt colectate selectiv în containere speciale 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 produselor petroliere direct în sol. De asemenea menționăm pozarea conductelor de canalizare în canale de beton care vor preveni scurgerile accidentale de apă menajeră din acestea în sol.

Apa

Rețelele de canalizare vor fi pozate în canale de scurgere; se vor utiliza materiale durabile.

Aerul

Noxe provenite din țevile de eșapament. Măsuri ce se vor lua: prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incinta pentru crearea de microclimat adecvat, respectarea distanțelor normate între ferestre și parcaje.

Zgomote și vibrații

Cele produse de circulația auto pentru care s-au prevăzut mijloace de protecție prin plantare și distanțe adecvate.

. Măsuri ce se vor lua: prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incintă pentru crearea de microclimat precum și amplasarea locurilor de parcare și a circulației auto cât mai departe de vecinătăți.

Prevenirea producerii riscurilor naturale.

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

Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Apele menajere vor fi dirijate printr-un sistem gravitațional de canalizare și vor fi descarcate în sistemul centralizat de canalizare urban.

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, deținute de beneficiar (persoană privată): terenurile ce aparțin domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor de acces existente perimetral – str. Marului); constituirea tramei stradale a cart. Unirii la care prevederile PUZ contribuie, conform reglementărilor existente în vigoare, reprezintă obiectiv de utilitate publică.

Prin PUZ se dorește stabilirea reglementărilor pentru construirea de locuințe colective, **cu regim mic de înălțime, cu încadrare în prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare și HCL nr.6/2021 și lucrări de creare trama stradala**, echipare tehnico-edilitară și amenajare parcaje, locuri de joacă și spații verzi.

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.

- **Analiza efectelor produse de aplicarea propunerii documentației de urbanism în contextul urban evidențiază următoarele aspecte pozitive:**

- îmbunătățirea accesibilității generale a zonei prin cedarea în domeniul public a terenului necesar pentru constituirea corpurilor de stradă, conform strategiei prezente în documentația de urbanism aprobate, (PUZ zona rezidențială Unirii), prin grija dezvoltatorului(s-au respectat gabaritele stradale propuse prin PUZ Zona Rezidențială Unirii;s-au pus în plantare aliniamente și iluminat public).
- creșterea calității spațiului urban prin oferirea spre domeniul public a unei imagini arhitecturale contemporane adecvate-clădiri cu gabarite și scara arhitecturală adaptate contextului,împreună cu plantare de aliniament;
- crearea unor zone semipublice tip squar pentru odihnă și petrecerea timpului liber ,pentru locuitorii zonei;
- îmbunătățirea microclimatului zonei prin realizarea de plantări(vegetație joasă,medie și înaltă)cu rol de protecție vizuală și fonică față de vecinătăți și cu rol decorativ,peisager;
- rezervarea spațiului pentru modernizarea străzii Marului;
- posibilitatea completării zonei cu dotări de proximitate în timp,prin posibilitatea reconversiei locuințelor de la parter;
- conformarea soluției în acord cu prevederile HCL 6/2021 -ilustrare ce demonstrează o înscrisură optimă în contextul general al zonei ,cu facilitarea unei imagini arhitecturale unitare și fără disfuncții față de vecinătăți;

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

Propunerea făcută prin PUZ se înscrie în ansamblul prevederilor PUG (preliminar) dar și a celui în curs de finalizare 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 întreaga zonă precum și 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 după vânzare apartamentelor;
- promovarea unui concept arhitectural care să evite expunerea zonelor de acces în garaje ,către domeniul public și care îmbunătățește calitatea imaginii arhitecturale a zonei;

-amenajarea spatiului **ansamblului** ce va contine zone verzi **de folosinta publica pentru locuitorii din zona** ,amenajate peisager,spatiu de circulatie pietonal, parcaje,garaje,**zone verzi de protectie fonica** si vizuala **fata de vecinatati**;

- **Prioritati de interventie**

Prioritatile de interventie sunt date de elementele de urgenta ,respectiv imbunatatirea infrastructurii de acces (**prin crearea corpurilor stradale**) 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 existenti invigoare) cu o crestere minora sub 20%(conform legislatiei in vigoare)a CUT de la 0,9(valabil in PUZ zona rezidentiala Unirii)la 1,0.;

- **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 ce va imbunatati conditiile generale de accesibilitate ale zonei.

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

Pentru interesul general (public) este prioritar proiectul tehnic de constituire si modernizare a tramei stradale,afere zonei de intravilan propuse prin PUG si PUZ Zona Rezidentiala cartier Unirii (inclusiv drumul colector din zona strazii C-tin Hagi Stoian);pentru realizarea obiectivelor PUZ este prioritara modernizarea si imbunatatirea infrastructurii de acces si echipare descrisa in cuprinsul documentatiei

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

Etapele 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 pentru realizare strazi de acces si echipare vor fi suportate de investitorul privat.

Întocmit, arh. RAUS Adriana