

S.C. „TEKTURA” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.14/2020

„Elaborare PUZ-stabilire
reglementari pentru construirea a
doua case de locuit,reglementari
accese si utilitati, modificare partiala
PUZ aprobat prin HCL nr.
136/19.05.2016” str.Hints Otto,Tg.-
Mures, jud. Mures

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: „PUZ-stabilire reglementari pentru construirea a doua case de locuit,reglementari accese si utilitati, modificare partiala PUZ aprobat prin HCL nr. 136/19.05.2016” str. Hints Otto fn, Tg.-Mures, jud. Mures

Beneficiar: GALFI ARPAD

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

Proiectant Doc.topografica

Ing.Dancau Marius

Proiectant studiu geotehnic

SC GAIA 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

Data elaborarii :Trim.II. 2021

1.2. Obiectul lucrării-solicitari ale temei program

In urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la

cererea beneficiarilor în vederea derularii studiilor preliminare de urbanism pentru construirea a doua case de locuit pe trei terenuri din intravilan cu folosinta actuală de teren arabil ; se propune reglementarea zonei conform vecinătăților și tendintelor zonei stabilite prin studii anterioare de urbanism (din teren arabil în zonă de locuit) și crearea de infrastructura prin reglementarea gabaritului și statutului juridic al căilor de acces, precum și prin reglementarea posibilităților de echipare ale construcțiilor.

Pentru lucrarea ce face obiectul acestui studiu în urma obținerii certificatului de urbanism nr. 1210 din 14. 08. 2020 a fost emis avizului de oportunitate nr. 26 din 08.10.2020 pentru întocmirea documentație „PUZ-stabilire reglementari pentru construirea a doua case de locuit, reglementari accese și utilități, modificare parțială PUZ aprobat prin HCL nr. 136/19.06.2016” str. Hints Otto, Tg.-Mureș, jud. Mureș, generat de imobilele-terenuri libere de construcții cu suprafața de 8764,0 mp (CF nr. 137130/Tg.-Mureș, S=4382,0 mp Galfi Hunor-Arpád, CF 137131/ Tg.-Mureș, S=2872,0 mp și CF137143/Tg.-Mureș, S=1510,0 mp Galfi Loránd-Bela), situate în intravilanul municipiului Tg.-Mureș, str. Hints Otto fn, aflate în proprietatea lui Galfi Hunor-Arpád și Galfi Loránd-Bela.

Teritoriul care urmează să fie studiat/reglementat prin acest PUZ cuprinde zona stabilită prin avizul de oportunitate nr.26/08.10.2020 și anume suprafața de teren de 8674,0 mp reglementată anterior prin PUZ lotizare teren în vederea realizării unui ansamblu rezidențial între strada Pomilor și Strada Hints Otto aprobat cu HCL nr. 136/2016, modificat numai pentru suprafața de teren de 8764,0 mp, prin renunțarea la lotizarea propusă inițial și adaptarea parcelarului existent la noile necesități de construire (două case).

Prin PUZ se propune :

- Adaptarea lotizării terenului studiat (S=8764,0 mp) la necesitățile de construire a două clădiri de locuit.

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

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

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

Conservarea unei zone nonedificabile în spațiul terenului studiat destinată unei eventuale dezvoltări de trama stradală în zonă, în funcție de necesități (Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelelor cu câte o clădire P+1 (sau mansardă), cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității).

1.3. Surse de documentare

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

- Plan urbanistic zonal, zona rezidentiala Unirii ,in vigoare;
- Plan urbanistic zonal „PUZ lotizare teren in vederea realizarii unui ansamblu rezidential -str.Hints Otto si str.Pomilor Tg.Mures”
- Strategia locala de dezvoltare, economica si sociala a municipiului.
- Studiu oportunitate .

Studii elaborate concomitent cu PUZ

- studiu geotehnic intocmit de firma SC GAIA SRL
- plan cadastral si ridicare topografica vizata OCPI Mureş intocmit de ing.Dancau Marius

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 Sin Craiu 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.

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

Documentatia „PUZ lotizare teren in vederea realizarii unui ansamblu rezidential - str.Hits Otto si str.Pomilor ,Tg.Mures ,jud.Mures”care prezentul PUZ propune o modificare partiala pe suprafata de 8764,00 mp are planşa de reglementari urbanistice atasata acestui proiect si a fost aprobată cu HCL nr.136/19.05.2016,fara sa fi produs efecte juridice pe suprafata propusa pentru reglementare prin noul PUZ.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul ce face obiectul acestui studiu este alcatuit din trei loturi cu suprafete diferite cu suprafata totala de 8764,0 mp conform extraselor CF, si este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mures, în partea de nord vest a orasului, zona cartierului Unirii, între strada Pomilor si strada Verde, cu categoria de folosintă teren arabil. Proiectul detaliază o porțiune aferentă zonei mentionate pentru care există suficiente elemente de identificare.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targu- Mures în vigoare si prevederilor din PUZ zona rezidentiala cartier Unirii, acest teren se află în interiorul perimetrului intravilanului existent cu categoria de folosinta de teren arabil. Functiunile zonei stabilite cf. PUZ zona rezidentiala Unirii sunt urmatoarele: UTR:

-L2Cz-zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri.

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

Accesul general in zona este asigurat de strada Verde si strada Pomilor, strazi

ce fac parte din trama stradală a localității și pentru care s-a stabilit prin studii anterioare pentru modernizare un profil de strada de categoria III cu ampriza de 10,0 m. Aceste strazi asigură legăturile cu trama stradală propusă (str. Hints Otto) prin studiu pentru viabilizarea loturilor luate în studiu.

2.2. Incadrare în localitate

Zona studiată se află în intravilanul Târgu Mureș, județul Mureș, în partea de nord a localității, în spațiul cartierului preponderent rezidențial Unirii. Amplasamentul se prezintă ca un teren relativ plat. Situl, ce însumează 8764,0 mp, suprafața ce reprezintă zona reglementată, este conform planșei de reglementări a Planului Urbanistic Zonal zona rezidențială cartier Unirii conectat la o stradă de circulație locală (str. Hints Otto), strada ce deservește zona reglementată prin planul urbanistic zonal menționat anterior.

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

În cadrul zonei studiate terenul reglementat este situat în interiorul intravilanului localității Tg.-Mureș stabilit prin PUG existent în vigoare la data întocmirii studiului. (evidențiat în planșa de încadrare anexată).

Zona studiată se află în intravilanul Tg. Mureș, jud. Mureș, în partea de nord a localității, în spațiul cartierului preponderent rezidențial Unirii

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

În zona există ca dotări de interes public – spații pentru învățământ, spații comerciale și de prestări servicii situate la oarecare distanță față de zona studiată (în lungul străzii Voinicenilor, Agricultorilor și strada Remetea)

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

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

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

, rețea de alimentare cu energie electrică și gaz, existând posibilitatea racordării noilor consumatori la acestea. Condițiile de racordare ale construcțiilor propuse urmează să se stabilească de comun acord cu gestionarii acestor rețele, în funcție de legislația în vigoare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic

executându-se foraje și studii hidrotehnice, pe parcelele de amplasare al viitoarelor clădiri.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului pentru amplasarea clădirilor, arată o structură a straturilor configurată astfel:

F.1	
0,00 – 0,30 m	sol vegetal
0,30 – 1,30 m	praf argilos nisipos negru cafeniu, plasticitate medie, stare plastic consistent
1,30 – 3,40 m	nisip fin prăfos galben cenușiu, stare medie îndesată
3,40 – 4,20 m	nisip cenușiu, în matrice slab prăfoasă, cu rar pietriș mic, stare medie îndesată
4,20 – 7,00 m	pietriș cu nisip, spre bază bolovăniș, în matrice slab prăfoasă, stare îndesată

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

Nivelul hidrostatic interceptat la cca -2,80 m, caracterizat ca ușor ascensional este variabil apa nefiind agresivă față de betoane, variațiile de nivel în funcție de nivelul precipitațiilor fiind de cca. 1,0 m.

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații) și se situează într-o zonă cu risc geotehnic moderat.

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

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz**

Circulația în zona amplasamentului, este de intensitate mare pe str. Voiniceni și redusă în zona strazii Marului și strazii Remetea; acest fapt poate avea influențe pozitive pentru amplasarea funcțiunii de locuire în spațiul zonei studiate. Prevederile noului plan urbanistic general de transformare a circulației din zonă, într-un sistem spațial înelar care să multiplice această direcție spre nord și sud vor putea influența favorabil legăturile între diferite zone funcționale precum și legăturile cu zona centrală a cartierului Unirii și implicit și accesibilitatea parcelelor de pe amplasamentul studiat.

- **Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate redusă. Artera ce suportă traficul cel mai intens în zonă, situată la oarecare distanță de amplasament este strada Voiniceni – de categorie drum național în zonele situate în extravilan.

Circulația carosabilă adiacentă amplasamentului este asigurată de două cai de circulație existente, strada Pomilor și strada Verde, care fac parte din rețeaua stradală a localității. Există în plus o legătură între aceste străzi: strada Pomilor și strada Verde (care datorită profilului existent și situației juridice a terenului este recomandabil să fie utilizată cu o frecvență redusă) asigurată de str. Hints Otto. Ambele drumuri publice

necesita modernizarea profilului si asigurarea de gabarite de acces la nivel de strada de categoria III (ampriza 10,0m).

Accesul pe cele doua loturi, conform planului de situatie, va fi asigurat de un drum de servitute din strada Hints Otto drum public - avand un gabarit corespunzator (10,00 m).

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

2.5. Ocuparea terenurilor

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

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

• **Relationari între funcțiuni**

Ca funcțiuni ale zonei predominant rezidentiale ce contine și funcțiuni complementare(microproductie,servicii) , in general compatibile între ele, cladirile și funcțiunile existente se pot potentă reciproc cu conditia implementarii de activitati adecvate fara disfuncții fata de vecinatati.

• **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare in general al zonei cu fond construit este de nivel mic/mediu, procentul de ocupare existent generat de prevederile PUZ zona cartier Unirii,existent,in vigoare pe terenul ce urmeaza a fi rereglementat fiind de 35%, coeficientul de utilizare maxim existent fiind de 0,6.

• **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

Pentru zona în cauză constituirea 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) nu necesită efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public) a terenului necesar pentru crearea de noii strazi de circulație conform PUZ Zona rezidentiala Unirii.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, sud și est loturi proprietăți particulare ale persoanelor fizice, iar la nord- est strada Hints Otto.

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 aferenta strazii Hints Otto determinate de situarea terenului pe o strada cu profil in curs de modernizare. În acest sens aceasta zona 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 conforma cu prevederilor Regulamentului aferent PUZ anexat documentației.

• **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Zona beneficiaza de serviciile ce apartin zonei centrale a cartierului Unirii situate la o distanta relativ redusa precum și de cele asigurate de cartierul Aleea Carpati din Tg.Mures (distanța sub 2000 m); completarea zonei cu funcțiunea de locuire de calitate precum și cu eventuale dotari de capacitate redusa 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 adiacent al zonei de protecție față de infrastructura majoră (rețele electrice).

- **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 cu risc moderat relevate în studiul geotehnic trebuie gestionate prin aprofundarea studiilor geotehnice pentru fiecare clădire; clădirile propuse cu o importantă componentă de locuire propusă favorizează obținerea unei densități reduse a construcțiilor.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități legate de amplasamentul acestui teren sunt acelea care reglementările urbanistice existente pentru zona studiată trebuie readaptate în scopul creării posibilității construirii unui ansamblu format din două clădiri de locuit funcțional unitar cu o componentă rezidențială de dimensiuni reduse, în condițiile menținerii față de vecinătăți a distanței minime, egale cu jumătate din înălțimea clădirilor. Este necesară de asemenea stabilirea modului de derulare al programului investitional astfel încât impactul asupra cadrului natural și construit din vecinătate 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, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona strazii Hints Otto care se continuă cu drumul de exploatare aflat în evidența cadastrală a municipiului, drum ce urmează să fie transformat treptat în stradă de categoria a III-a și din care este configurată legătura spre str. Hints Otto.

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

Pentru zona în cauză constituirea strazii de legătură cu str. Hints Otto necesită efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public).

Principalele grupări funcționale ce vor delimita amplasamentul reconfigurat, sunt spre nord și vest loturi proprietăți particulare ale persoanelor fizice/juridice, iar la nord-est strada carosabilă de acces ce leagă amplasamentul de str. Serg. Major Ionel Giurchi.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant neconstruit, cu aspect de zonă rezidențială pentru vecinătăți.

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

Suprafața terenului luat în studiu (reglementată) este de 8764,0 mp și conform PUG al Municipiului Targu-Mureș în vigoare se află în intravilanul localității.

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă perimetrele adiacente ale zonei studiate sunt: spre nord și nord-vest, terenuri proprietate privată, iar spre est str. Hints Otto și spre sud, sud-est canalul de colectare ape pluviale existent.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt reduse, determinate de

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

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

2.6. Echiparea edilitară

Clădirile ce urmează a fi construite vor beneficia de racorduri și bransamente individuale de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaz si energie electrica. 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, alcatuit din rezerva de capacitati preexistente pentru cartierul Unirii situate in principal pe strada Verde,Hints Otto, Pomilor si ansamblul strazilor situate intre strada Agricultorilor si canalul de colectare ape pluviale ce delimiteaza amplasamentul pe latura de sud-est. Pentru alimentarea cu energie electrică este necesara extinderea rețelei electrice din zona. Alimentarea cu gaz se va rezolva prin bransamente la rețelele existente în zona strazilor de acces.

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

- **Debite si rețele de distributie apa potabila**

- In zona amplasamentului (str. Hints Otto) exista retea de alimentare cu apa la care cladirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate

- **Rețele de canalizare**

- In zone din vecinatatea amplasamentului (str. Hints Otto) exista rețeaua de canalizare menajera la care cladirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate

- **Rețele de transport energie electrica**

In zona amplasamentului (str. Hints Otto) exista rețele de alimentare cu energie electrica la care cladirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate

- **Rețele de telecomunicatie** -exista in zona cablu Tc amplasat in zona str. Hints Otto
- **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 retea de alimentare cu gaze naturale; in zona amplasamentului nu exista obiective ale rețelei de gaz;

- **Principalele disfuncționalități**

-nu exista disfuncționalități 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 8764,0 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă și canalizare menajera) în sistem centralizat evitându-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului.

În funcție de mărimea parcelelor, zona constructibilă s-a delimitat pe criterii legate de posibilități de acces, relații vizuale, respectarea distanțelor de însorire, prevederile PUZ Unirii și RGU în ceea ce privește posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, asigurarea de zone verzi plantate.

Racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse și indicatorii urbanistici moderati propusi, se înscriu în condițiile de protecție a mediului conform prevederilor RGU.

Pentru protecția solului, subsolului și apelor se propune racordarea locuințelor la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajeră centralizat existent în zonele învecinate. Se va urmări canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale până la canalul colector ce delimitează parcelele pe latura de sud-est și păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (fiecare parcelă va conține peste 50% suprafețe permeabile) În același timp deseuri menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul contractului cu firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

- **Relatia cadru natural – cadru construit**

Relatia cadru natural – cadru construit este echilibrata, elementul natural fiind reprezentat atât de culoarul generat de albia r.Mures ,aflat la cca.1000 m pe 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 în prezent, sunt reprezentate pentru amplasament de potentialul pericol de inundabilitate generat de o gestionare inadecvata în timp a culoarului creat de zona raului Mures. Riscurile antropice sunt legate de gestionarea inadecvata a geologiei terenului din zona, în special de realizarea de densitati mari pentru cladirile propuse sau de prevederea de spatii utile sub cota terenului amenajat tinând cont de nivelul apei freactice.

Conform studiului geotehnic terenul are conditii geomorfologice cu risc moderat , astfel încat studiul urbanistic propune o conformare care se subscrie acestor cerinte astfel: parcela are suprafețe mari, densitati reduse, studii aprofundate hidro-geotehnice pe fiecare amplasament și pentru fiecare cladire.

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

Nu exista alte riscuri ale zonei (în afara celor mentionate)generate de traseul cailor de comunicatii sau de echiparea edilitara,în situatia gestionarii corecte a infrastructurii de acces și edilitare existente și a extinderilor viitoare.

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

Se va urmări și canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale și păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (parcela va conține

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

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

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

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

Amenajarea zonei prin reglementarea detaliată a unei funcțiuni în concordanță cu tendințele spontane afirmate în 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.

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.

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

- **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 beneficiarilor 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 General în vigoare terenul figurează în intravilanul localității Târgu-Mureș, conținând o serie de subzone care împreună funcționează ca o zonă rezidențială cu dotări și echipamente publice aferente, împreună cu rezerva spațială pentru infrastructura de trafic colector ce conectează zona de restul orașului și o rețea strădală secundară ce deservește local locuințele individuale.

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

Reglementarea parcelei pentru construirea a două locuințe creează premiza pentru dezvoltări ulterioare de infrastructură de acces prin stabilirea de zone nonedificabile ce se pot activa în funcție de studiile aprofundate privind circulația în zona, inițiate de autoritatea locală.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al Mun.Targu-Mures si PUZ zona rezidentiala Unirii, zona generala a amplasamentului se găsește în intravilanul localității si contine trei subzone distincte (UTR L2Cz;UTR V5z;UTR TR1z):

UTR L2Cz zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi,este unitatea teritoriala de referinta in care se inscrie amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ.

Conform „PUZ Zona Rezidentiala Cartier Unirii” aprobat, acest teren face parte din intravilanul Municipiului Târgu-Mures, amplasamentul fiind positionat în zona L2Cz; subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri.

Studiile geotehnice ce vor fi întocmite de beneficiari pentru fiecare cladire ce urmeaza a fi construita vor stabili conditiile optime de constructibilitate din punct de vedere geomorfologic având în vedere specificul programului propus.

Strada Hints Otto , ce face legatura între strada Pomilor si strada Verde va avea gabaritul de 10,0 m si impreuna cu întreaga retea stradala face parte din domeniului public al Primăriei Municipiului Târgu-Mures. Lotul reglementat are suprafata mai mare decat cea minimă admisibilă în regulamentul aferent PUZ Unirii, POT-ul maxim va fi de 35%,CUT maxim 0,6 pentru regimul de inaltime reglementat de P+1E.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea functiunilor propuse cu formele de relief existente este buna in sensul posibilitatii implementarii acestora fara afectarea majora a reliefului existent; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici(POT, CUT) moderati contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului. Conditiiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate prezinta un risc moderat, rezultat din compozitia solului si prezenta apei subterane cu nivel variabil.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

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

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

Dat fiind caracterul parcelării pentru implementarea optima a functiunii de locuire, s-a ales varianta amplasării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelelor, conform regulamentului general de urbanism si prevederilor HCL nr.6/2021. S-a prevazut prin PUZ pentru fiecare locuinta propusa un loc de parcare si un garaj precum si parcaje pentru vizitatori.

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

Planul urbanistic Zonal ce face obiectul prezentului studiu, propune mentinerea reglementarilor zonei L2Cz pentru terenul studiat.

Indicii urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt procentul de ocupare al terenului POTmax = 35% si coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax = 0,6, Hmaxim = P+ 1;

Bilanț teritorial (suprafata reglementata)

	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Locuinte individuale in regim izolat cu regim mic de inaltime	0	0	3.067,70mp	35%
Circulatii auto si parcaje	0	0	651,35 mp	7.43%
Circulatii pietonale	0	0	345,32 mp	3.94%
Zone verzi amenajate	0	0	3.393,64 mp	38.75%
Alte zone (teren needificabil)	8.764 mp	100,00	1.306,00 mp	14.88%
Total suprafata studiata (reglementata)	8.764 mp	100,00	8.764,00 mp	100,00%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

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

Rețele electrice

Se vor obține conform aviz nr.7030201200088/23.12.2020 al SDEE Transilvania Sud prin extinderea rețelor existente (LES 0,4 KV) în apropierea amplasamentului (strada serg maj.lonel Giurchi), acestea fiind prelungite conform prescripțiilor tehnice ale gestionarilor de rețele.

Rețele de apa si canalizare

Se vor obține prin extinderea celor existente în apropierea amplasamentului (strada strada serg maj.lonel Giurchi), acestea fiind prelungite conform prescripțiilor tehnice ale gestionarilor de rețele. Retea distributie apa potabile -conducta de serviciu PE De 110 mm ;Retea colectare ape uzate-retea menajera PVC .De 250 mm;Retea pluviala PVC -De 315 mm.

Rețele de gaze naturale

Se vor obține prin extinderea rețelor existente în apropierea amplasamentului (strada serg maj.lonel Giurchi), acestea fiind prelungite conform prescripțiilor tehnice ale gestionarilor de rețele.

Telecomunicatii

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

Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face cu europubele, pe tipuri de deșuri (sticlă, deșuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer). Deșeurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate și transportate la firme de reciclare

a diferitelor materiale re folosibile. În partea dinspre strada serg maj. Ionel Giurchi a parcelei, în zona special amenajată vor fi amplasate pubele pentru colectarea deșeurilor.

Împrejmuirea

Parcela reglementată de pe terenul studiat va fi împrejmuită. 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 împrejurări transparente dublate de gard viu în raport cu domeniul public sau opace folosite pentru separarea parcelelor în raport cu vecinătățile directe.

3.7. Protecția mediului

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

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

-deșeuri menajere – sunt colectate selectiv în containere speciale amplasate în spațiul parcelelor și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;

Surse de poluare enumerate și măsuri ce se vor lua pentru eliminarea acestora:

Solul

Circulația și staționarea autovehiculelor se va face numai pe drumuri și platforme amenajate cu borduri pentru a se evita scurgerea accidentală a produselor petroliere spre alte zone. De asemenea menționăm pozarea conductelor de canalizare în canale de beton care vor preveni scurgerile accidentale de apă menajeră în sol.

Apa

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

Aerul

Noxe provenite din țevile de eșapament; măsurile ce se vor lua constau în prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incintă pentru crearea de microclimat.

Zgomote și vibrații

Cele produse de circulația auto a riveranilor.

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale.

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

Prevenirea producerii riscurilor antropice

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

Epurarea și preepurarea apelor uzate.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în

proporție de 100% alcătuit din terenuri în proprietate privată, a persoanelor fizice: terenurile ce aparțin domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor de acces existente perimetral).

Prin PUZ se stabilește modernizarea corpului de strada situat în partea de est a terenului studiat (str. Hints Otto). Acest drum necesită modernizarea profilului și asigurarea unui gabarit de acces la nivel de strada de categoria a III-a. Obiectiv de utilitate publică este de asemenea trasa majoră stabilită prin PUZ în zona rezidențială cartier Unirii și pentru care sunt rezervate terenuri ce vor fi trecute în domeniul public în funcție de solicitarea administrației locale. În același timp zona care prevede un culoar needificabil pentru prelungirea străzii David Rusu va putea fi activată numai în ipoteza în care un studiu al tramei stradale din zona inițiat de administrația locală va stabili utilitatea extinderii străzii David Rusu în relație cu artera colectoare amplasată la nord de zona studiată, în conformitate cu prevederile planului urbanistic general reactualizat în curs de finalizare.

Este necesară rezervarea gabariturii căilor de acces, prevăzute prin PUZ în zona rezidențială cartier Unirii care să facă parte din domeniul public, pentru crearea unei trame stradale necesare viabilizării terenurilor ce urmează a fi construite precum și preluarea în domeniul public a noilor corpuri de strada create, în funcție de necesități.

4. Concluzii și măsuri în continuare

Evoluția zonelor urbane neconstruite ale Municipiului Târgu Mureș, reprezintă un proces complex continuu, influențat de o serie de factori ce pot fi anticipați; acest proces necesită studii preliminare de corelare și configurare în timp, pe măsura evoluției funcțiilor urbane, precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

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

Propunerea făcută prin PUZ se înscrie în ansamblul prevederilor PUG (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 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 (numai în funcție de necesități);

- amenajarea spațiului incintei ce va conține zone verzi amenajate peisager, spațiu de circulație pietonal, parcaje;

- **Priorități de intervenție**

Prioritățile de intervenție sunt date de elementele de urgență, respectiv îmbunătățirea infrastructurii de acces și echipare edilitară, lucrări ce privesc proiectarea și execuția imobilelor;

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate**

Elaboratorul PUZ consideră că propunerile formulate prin prezenta documentația

contribuie la imbunatatirea parametrilor de eficienta a investitiei fara cresterea densitatii (coeficientii POT,CUT reglementati prin documentatii anterioare, mentinuti)

Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare

Pentru perioada de dupa aprobarea PUZ sunt necesare documentatii topografice, geotehnice, studiu de fezabilitate,DTAC si Proiecte tehnice pentru prioritatile enumerate mai sus;

- **Adancirea propunerilor prin PUD-uri**

Nu sunt necesare in aceasta etapa elaborarea de PUD-uri;elaborarea lor poate sa apara ca necesara in functie de evolutia in timp a prioritatilor de dezvoltare a zonei si de planul de etapizare ce face parte din strategia dezvoltatorului precum si in momentul realizarii drumului colector din zona nordica.

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

Pentru interesul general (public) este prioritar proiectul tehnic de constituire si modernizare a tramei stradale,afere zonei de intravilan propuse prin PUG(inclisiv 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 de echipare vor fi suportate de investitorul privat.

Intocmit
arh. RAUS Adriana