



ISO 9001 certificat nr. 807C



ArhiNet Plus SRL  
strada Carol I nr. 22, parter, ap.2, jud. Valcea  
C.U.I. RO 14788228 R.C. J 38 / 344 / 2002

telefon / fax + 40 350 401 700  
e-mail office@arhinetplus.ro

## MEMORIU AVIZ COMISIE TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM

### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI

#### 1.1 DATELE DE RECUNOASTERE A LUCRARIII:

##### 1.1.1 DENUMIREA LUCRARIII:

**PUZ – RECONFORMARE ZONA SI STABILIRE REGLEMENTARI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE**

Amplasament: judetul Mures, municipiul Tirgu Mures, str. Ramurele FN

##### 1.1.2 BENEFICIAR

**STOICA BOGDAN-ALEXANDRU**

Ramnicu Valcea, strada Mihai Viteazu nr.11, judetul Valcea, municipiul Ramnicu Valcea

##### 1.1.3 PROIECTANT GENERAL

**ARHINET PLUS SRL**

Ramnicu Valcea, strada Carol I, nr.22, ap. 2, judetul Valcea

#### 1.2 OBIECTUL LUCRARIII:

S-a obtinut certificatul de urbanism nr.. 933 din 22.05.2018 pentru intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective D+P+2(3R) pe strada Ramurele, fn, municipiul Tirgu Mures.

Prin Avizul de oportunitate nr.1 din 12.01.2018 se solicita ca, anterior elaborarii PUZ propriu zis, sa se revina in CTATU cu un studiu global, cu prezentare prealabila a unor solutii de ansamblu, care sa cuprinda si celelalte studii aferente documentatiilor de urbanism aprobate in zona, respectiv "PUZ – reconformare zona pentru construire bloc de locuinte si amenajari exterioare" str. Livezeni (HCL 137/ 19.05 2016) si "PUZ – lotizare teren si stabilire zona functionala UTR"LV2z", pentru construire locuinte unifamiliale", str. Livezeni 69G (HCL 105 / 30.03.2017) si corelarea cu masuri de stabilitate a versantului.

Suprafata terenului studiat este de 5421,00 mp (CF 138607), rezultat prin alipirea imobilelor identificate conform CF 135564, 135562, 135947, 135948, 133667 la care se adauga un corp de drum privat (CF 123207),

Teritoriul studiat este situat in intravilanul municipiului.

Teritoriul este delimitat astfel :

- la nord de corp de drum privat (CF 123207), terenuri edificate cu case de locuit unifamiliare si terenuri libere de constructii
- la sud de zona blocuri de locuinte colective (strada Livezeni, limita cu UTR "L1", conform PUG)
- la est de terenuri libere de constructii, dar reglementate prin "PUZ – lotizare teren si stabilire zona functionala UTR"LV2z", pentru construire locuinte unifamiliale"
- la vest de strada Ramurele (limita cu UTR "L1", conform PUG)

Se solicita schimbarea categoriei de folosinta a terenului in curti - constructii.

Se solicita schimbarea zonei functiunale a terenului in **L1z.a - zona locuinte colective P+2-3E (R) situate in ansambluri preponderent rezidentiale.**

## 2. CATEGORIILE FUNCTIONALE

### 2.1 CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII :

Conform PUG Targu Mures, terenul de incadreaza in UTR - **LVz - zona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+M, P+1, situate pe versanti slab construiti.**

Teritoriul se afla in zona C prevazuta in PUZ zona rezidentiala Cornesti - zona afectata de alunecari de teren active sau stabilizate.

Pentru teritoriul studiat se propune urmatoarea unitate teritoriala de referinta (UTR), determinata de caracteristicile urbanistice, si care va fi reglementata specific:

UTR		mp	%
<b>L1z.a</b>	zona locuinte colective D+P+2-3E (R) situate in ansambluri preponderen rezidentiale.	5421,00	100
TOTAL		5421,00	100,00

Se vor stabili servituti pentru a permite accesul la imobile precum si interventii la infrastructura edilitara aferenta ansamblului, conform cerintelor impuse de administratorii de retele de utilitati.

### 2.2 INDICATORI URBANISTICI PROPU SI :

UTR		POT	CUT
Conform aviz de oportunitate		max	max
<b>L1z.a</b>	zona locuinte colective P+2-3E (R) situate in ansambluri preponderen rezidentiale.	20.00%	1,00

In aval inaltimea maxima 12,00 m, la primul atic de la terenul amenajat (D+P+2), considerand si demisolul, peste care se adauga un nivel retras de max 75% din aria etajului 2.

In amonte inaltimea maxima 9,00 m, la primul atic de la terenul amenajat (P+2), peste care se adauga un nivel retras de 3,0 m pe max 75% din aria etajului 2.

### 2.3 INTEGRAREA IN ZONA :

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestui studiu se afla in intravilanul municipiului Targu Mures. Acesta este situat pe versantii platoului Cornesti, in zona de nord a municipiului, fiind delimitat de restul orasului de mari ansambluri de locuinte. Zona are potential de dezvoltare rezidentiala .

Teritoriul se va integra in ansamblul determinat de documentatiile de urbanism in vigoare, respectiv PUG Targu Mures, si PUZ-urile amintite anterior. Se va respecta traseul corpurilor de drum reglementate in zona si care vor respecta prospectele de strada urbana. Aleea carosabila din incinta noului ansamblu rezidential va permite accesul autospecialelor

de pompieri sau a celor de colectare gunoi. Se asemenea va avea un prospect de strada de categoria a IV-a.

Locurile de parcare asigura necesarul pentru norma de 1 loc la 1 apartament, precum si 10% pentru vizitatori. Se estimeaza realizarea unui numar de 72 apartamente, deci un necesar de 80 locuri de parcare.

In vederea stabilizarii versantului se vor avea in vedere urmatoarele aspecte:

- drenarea terenului prin interceptarea apei subterane prin puturi de dren cu descarcare automata, si racordate la reseaua publica de canalizare pluviala; se va adapta sistemul de drenare existent prin modificarea unor trasee afectate de amplasarea cladirilor propuse.

Se va asigura colectarea la suprafata a apelor pluviale, prin rigole deschise , si dirijarea acestora spre puncte de deversare in canalizarea pluviala publica.

- ziduri de sprijin de-a lungul teraselor create pentru aleile carosabile, parcuri, limite de proprietate, conform unui studiu;

- fundatii pe radier general;

- greutatea cladirilor nu va depasi greutatea pamantului dislocat pentru constructii, si nici nu se vor crea depozite din material escavat;

- impermeabilizarea terenului cu preluarea apelor de la suprafata prin rigole ce deverseaza in canalizarea pluviala.

O problema importanta o reprezinta asigurarea accesibilitatii auto si pietonale la terenul studiat si la loturile individuale din vecinatate, prin asigurarea unor trasee carosabile si pietonale, care in plus ar permite si realizarea retelelor edilitare pentru zona.

Prin documentatiile de urbanism aprobate anterior s-au delimitat doua corpuri de proprietate indiviza, destinate drumurilor, respectiv CF 123207 (strazile B si C) si CF 138697 (strada D). Aceste corpuri de proprietate permit realizarea unor strazi cu prospect de 9,00 m si legatura dintre strada Livezeni si strada Subpadure.

Din realitatea din teren rezulta ca strada prevazuta pe corpul CAD 123207, nu se poate executa in zona apropiata de zidul de sprijin la strada Ramurele, din cauza pantei foarte mari, cu diferente de nivel de 10 m.

In consecinta se propune intreruperea acestui traseu, pentru folosire rutiera si asigurarea unui traseu pietonal si a unor trasee de retele edilitare, putand fi luat in domeniul public. Rutier, strada ar fi divizata in doua fundaturi, cu posibilitati de intoarcere la capete.

As fi posibila realizarea unei legaturi intre strada B si strada Ramurele, dar costurile, apreciem, ar fi greu de suportat chiar si de municipalitate, mai ales ca aceasta strada deservea un numar restrins de cetateni (5 loturi individuale). Acestia au asigurat accese carosabil si pietonal.

Pentru a compensa alea carosabila propusa initial pentru circulatia in incinta studiata (strada A), se propune acum sa aiba un carosabil de 7m latime, cu doua fire de circulatie. Deoarece strada A devine de utilitate publica, se propune transferul gratuit a acesteia in domeniul public. Traseul acestei strazi depinde de disponibilitatea municipiului de a considera util un astfel de demers, respectiv traseul strazii ar putea trece partial pe terenul studiat si domeniul public, sau numai pe terenul studiat. De asemenea interventia la zidul de sprijin ar putea sa nu se faca daca ar putea fi desfiintate doua din garajele construite la limita de sud a zidului de sprijin.

Avantajele pentru municipiu ar fi ca pot asigura trasee unitare pentru retelele publice din zona, se poate asigura accesul la locuri de parcare suplimentare (pe domeniul public) pentru zona rezidentiala din sud terenului studiat.

## 2.4 CONSECINTELE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII ADMINISTRATIV TERITORIALE:

Terenul reglementat prin prezentul PUZ asigura o dezvoltare unitara in relatie cu teritoriul din care face parte. Zona preponderent rezidentiala, va asigura un standard de calitate ridicat.

Propunerea de mobilare a terenului ajuta la alcatuirea unei imagini arhitectural urbanistice de calitate.

Conversia acestui teren va avea consecinte pozitive din punct de vedere economic si social deoarece va conduce in final la conturarea zonei ca zona cu accent pe locuire, cu un impact pozitiv asupra imaginii generale a acestei parti importante a orasului.

Capacitatile de transport admise vor fi stabilite de Administratia Domeniului Public. Se impune ca ADP-ul sa ia in considerare si administrarea strazilor A,B,C,D, si chiar transferul gratuit a acestora in domeniul public.

## 2.5 CATEGORII DE COSTURI :

Categorii de costuri		
<b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice</b>		responsabil
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studii de teren (topo, geo, hidro, stabilitate versanti) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini - Expertize, Verificari de proiect	proprietar
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica - Cheltuieli pentru consultanta - Cheltuieli pentru asistenta tehnica	proprietar
a.3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor, a autorizatiilor de construire	proprietar
a.4	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	proprietar
<b>B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei</b>		proprietar
b.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulatii carosabile si pietonale in incinta; - Drenarea terenului; - Stabilizarea versantului (daca este necesar); - Amenajari pentru protectia mediului.	proprietar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului - Cheltuieli pentru alimentare cu gaze - valoare conform solutiei stabilite de administratorului de retele; - Cheltuieli pentru alimentare cu apa; - Cheltuieli pentru canalizare menajera si canalizare pluviala - Cheltuieli pentru retele electrice - valoare conform solutiei stabilite de administratorul de retele;	proprietar adm.retele
b.3	Cheltuieli pentru investitia de baza - Constructii si instalatii - Dotari	proprietar
b.4	Alte cheltuieli	proprietar

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Organizare de santier</li><li>- Comisioane , taxe</li><li>- Cheltuieli diverse si neprevazute</li></ul>	
--	---	--

## **2.6 INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI :**

Informarea si consultarea publicului se va face conform Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Tirgu Mures prin Hotararea nr.140.2011, si de prevederile Legii 350 din 2001, republicata, precum si a Ordinului MDRT nr. 2701 / 2010.

Sef proiect,  
Arh Cristinel VLAD