

RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE

Proiect nr. 1/2019

Faza **P.U.Z.**

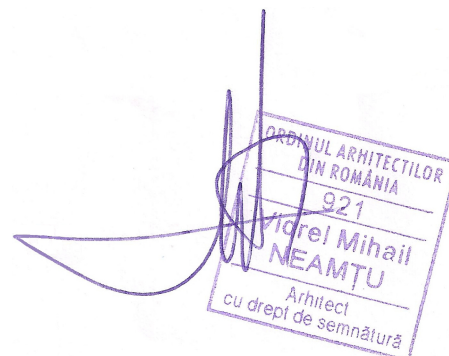
Adresa Mun. Târgu Mureș, str. Livezeni, nr.18
jud. Mureș

Beneficiar NICUȘAN IACOB,
NICUȘAN MARIANA MARIA și
S.C. PROELCONS S.R.L.

Proiectant S.C. URBAN DESIGN POINT S.R.L.

Data martie 2019

arh. Viorel NEAMȚU



BORDEROU

PIESE SCRISE : Foaie de capăt
 Borderou
 Memoriu tehnic
 Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE :

Încadrare în zonă	A00
Situația existentă	A01
Reglementări urbanistice.Zonificare	A02a
Reglementări urbanistice.Mobilare	A02b
Proprietatea asupra terenurilor	A03
Reglementări edilitare	A04

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Titlu proiect:	RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
Beneficiar :	NICUȘAN IACOB, NICUȘAN MARIANA MARIA și S.C. PROELCONS S.R.L.
Amplasament:	jud. Mureș, mun. Târgu Mureș, str. Livezeni, nr.18
Proiectant general:	S.C. URBAN DESIGN POINT S.R.L.
Arhitectură:	arh. Viorel NEAMȚU
Număr de proiect:	1/2019
Faza de proiectare:	P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Necesitatea întocmirii studiului de oportunitate în cauză a rezultat din următoarele considerente:

- terenul vizat pentru sistematizare prezintă o deosebită valoare din punctul de vedere a amplasării dotării solicitată de beneficiar; astfel, dorința beneficiarului este de a implementa construcții de locuințe și servicii într-o zonă în curs de dezvoltare;
- inițiatorii consideră o oportunitate deosebită valorificarea acestor avantaje prin dezvoltarea sistematizării zonei de locuințe și servicii;

Terenul în suprafață de **9.736 mp** pe care urmează să fie realizată investiția este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, este edificat cu construcții, fiind compus din cinci parcele:

CF 124717 Targu Mures/ S = 4.321 mp

Proprietar: S.C. PROELCONS S.R.L.

CF 141486 Targu Mures/ S = 646 mp

Proprietar: Nicusan Iacob si Nicusan Mariana Maria

CF 141404 Targu Mures/ S = 1.648 mp

Proprietar: Nicusan Iacob si Nicusan Mariana Maria

CF 141424 Targu Mures/ S = 1.981 mp

Proprietar: Nicusan Iacob si Nicusan Mariana Maria

CF 141485 Targu Mures/ S = 1.140 mp

Proprietar: Nicusan Iacob si Nicusan Mariana Maria,

Categoria de folosință: arabil (cf. CF nr. 141486, 141404, 141424, 141485), curți construcții; destinație construcții: construcții industriale și edilitare (cf. CF nr. 124717). Pe terenul sunt amplasate trei construcții cu caracter industrial și o clădire de birouri.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ

În vederea elaborării PUZ - ului de față au fost consultate următoarele documentații:

- ridicarea topografică a zonei, executată prin grija beneficiarului
- documentația pentru obținerea Certificatului de urbanism
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Târgu Mureș
- Legislația specifică cu implicații în domeniul urbanismului (Legea 350/2001, Legea 50/1991 republicată, cu modificările ulterioare, Legea 453/2001, Legea 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare, Legea 54/1998, Legea 7/1996, Legea 137/1995 republicată, cu modificările ulterioare. HG 525/1996).
- Reglementările tehnice specifice (GM-010 – 2000) aprobate prin Ordinul MLPTL nr.176/N/16 august 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul în suprafață de **9.736 mp** pe care urmează să fie realizată investiția este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona de studiu este situată în partea de est a localității; se învecinează la est cu drum județean DJ 135 (strada Livezeni) și cu terenuri proprietate privată în celelalte direcții.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul are formă neregulată, relativ plan, stabil, rezultând un regim maxim de înălțime de S+P+10E.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat are un acces dinspre actualul drum județean DJ 135 (strada Livezeni), drum amplasat la limita nordică a terenului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunea majoritară în zona studiată este reprezentată de terenuri de construcții.

Formarea geometrică: neregulată

Suprafața PUZ: 9.763 mp.

Suprafața construită existentă : 1.373 mp.

POT existent = 16,12 %.

Nu se găsesc elemente de risc natural înregistrate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Utilitățile publice – gazul metan, energia electrică, apa curentă, canalizarea menajera și pluvială, rețelele de cablu TV și fibra optică – există în prezent pe teren.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația între cadrul natural și cel construit este caracteristică zonei de locuințe și servicii.

Probleme majore de mediu nu există în zonă nefiind semnalate riscuri naturale sau antropice.

Nu sunt puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să se constituie în riscuri pentru zona studiată.

Starea actuală a factorilor de mediu în zonă este următoarea:

- **factori de mediu: apă** - evacuarea apelor uzate se va face prin conectarea la canalizarea existentă, iar cele meteorice prin rețea de colectare prin rigole de suprafață, preluate în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

- **factori de mediu: aer** - nu există unități generatoare de fum sau gaze.

- **factori de mediu: sol, subsol și vegetație** - nu sunt terenuri degradate natural sau antropice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII DIN STUDIILE DE FUNDAMENTARE

Studiul topografic prezintă un teren orizontal, stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale.

Zona studiată este înconjurată de zone cu locuințe și servicii, aflate în continuă dezvoltare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG-ului aflat în vigoare, terenul se afla în UTR – LM – zonă mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive, specificând o înălțime maximă a clădirilor de P+2 (10 m). În zonă, în imediata vecinătate a terenului studiat, s-au edificat totuși imobile cu locuințe colective și servicii la parter cu regim de înălțime ce variaza de la P+6 la P+10.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual al zonei este relativ controlat (teren de construcții), fiind vorba de teren intravilan. Prin amenajările propuse și indicii urbanistici definiți se va contura ca parte a zonei de locuințe colective și servicii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Înspre latura nordică a zonei studiate există strada Livezeni, spre care se propune a se realiza ieșirea de pe amplasament, printr-un drum intern cu sens unic. Pe latura vestică, terenul se învecinează cu un drum propus spre modernizare la două benzi de circulație, cu ampriza totală de 10 m (carosabil din două benzi cu lățimea de 3,50 m fiecare și două trotuare laterale cu lățimea de 1,50 m fiecare), urmând ca accesul pe amplasament să se realizeze de pe acest drum.

Drumul intern, prin care se realizează circulația autovehiculelor și a pietonilor în interiorul terenului studiat, va avea sens unic, cu carosabil de 3,50 m lățime, o zonă verde adiacenta carosabilului de 0,80 m lățime și trotuare de 1,20 m lățime, conform secțiunilor prezentate în planșele de reglementări urbanistice (profile variabile, funcție de necesarul zonei accesate).

Pe teren s-au propus parcaje (sub- și supraterane), exemplificate în planșele de reglementări urbanistice, componente ale prezentei documentații.

Investiția propusă îndeplinește condiția existenței locurilor de parcare, fiind propuse 220 locuri de parcare (144 supraterane și 76 subterane) pentru un număr estimat de 204 apartamente.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prezentul PUZ tratează mobilarea și reglementările urbanistice ale unor suprafețe ce îndeplinesc condiții generale de construibilitate, în conformitate cu elementele de temă stabilite cu beneficiarul, astfel încât acestea să se înscrie în tipologia zonei prefigurate și să se utilizeze în mod echilibrat particularitățile configurației terenului (formă planimetrică și de nivel).

UTR-uri propuse:

CML - Zona mixta conținând

- servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) și
- locuințe colective mari;

Aliniament la strada Livezeni: retragere de 15,70 m fata de limita de proprietate.

Aliniament la limita vest: retragere de 13,00 m fata de limita de proprietate.

Alte retrageri:

- jumătate din înălțimea maximă a cladirilor / 13,00 m fata de limitele laterale și posterioare,

- jumătate din înălțimea maximă a cladirilor / 13,00 m între două imobile învecinate.

Regim maxim de înălțime: Stehnic+P+6E+R / Dtehnic+P+6E+R

Hmaxim = 26,00 m

P.O.T. maxim = 20%

C.U.T. maxim = 1,5

NOTĂ: Se propune pastrarea cladirii de birouri existente ("**Corp A**"), cu interdicții de etajare și extindere.

Prin urmare, regimul de înălțime va rămâne P+2E,

Hmax = 12,00 m,

Sconstruita = 158,60 mp și

Sdesfasurata = 475,80 mp.

Caracteristicile construcțiilor propuse

- funcțiunea: - spații comerciale, birouri și/sau apartamente la parterul celor trei imobile propuse,
- apartamente (locuințe colective / apartotel) la etaje, respectiv birouri în clădirea existentă.

a) Datele de mai jos se referă la „**Corpul A**” (**imobil existent**):

- dimensiunile maxime: 9,58 x 16,56 m

- regim de înălțime: P+2E

- h_{max. cornișă}: + 12,00 m

- h_{max. coamă}: + 12,00 m

- suprafața construită S_{c corp A} = 158,60 mp,

- suprafața desfășurată S_{d corp A} = 475,80 mp,

- categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

b) Datele de mai jos se referă la „**Corpul B**”(imobil propus):

- dimensiunile maxime: 19,05 x 35,40 m
- regim de înălțime: **Dtehnic+P+6E+R / Stehnic+P+6E+R**
- h_{max} : + 26,00 m
- suprafața construită $S_{c\ corp\ C} = 674,37\ mp$,
- suprafața desfășurată $S_{d\ corp\ C} = 5.125,20\ mp$,
- categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

c) Datele de mai jos se referă la „**Corpul C**”(imobil propus):

- dimensiunile maxime: 19,05 x 35,40 m
- regim de înălțime: **Dtehnic+P+6E+R / Stehnic+P+6E+R**
- h_{max} : + 26,00 m
- suprafața construită $S_{c\ corp\ C} = 674,37\ mp$,
- suprafața desfășurată $S_{d\ corp\ C} = 5.125,20\ mp$,
- categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

d) Datele de mai jos se referă la „**Corpul D**”(imobil propus):

- dimensiunile maxime: 16,05 x 27,40 m
- regim de înălțime: **Dtehnic+P+6E+R / Stehnic+P+6E+R**
- h_{max} : + 26,00 m
- suprafața construită $S_{c\ corp\ D} = 439,75\ mp$
- suprafața desfășurată $S_{d\ corp\ D} = 3.342,10\ mp$
- categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ TOTALĂ = 1.788,49 mp**
- **SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ TOTALĂ = 13.592,52 mp**
- **NUMAR TOATAL DE APARTAMENTE = 204**
- **NUMAR TOATAL DE PARCĂRI = 220 (144 supraterane și 76 subterane)**

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Suprafata (mp)			
	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
Suprafata constructii	1.046	10,74%	1.788,50	18,36%
Circulatii si parcaje	4.779	49,09%	5.547,50	56,99%
Zona libera (verde)	3.911	40,17%	2.400,00	24,65%
Total zona studiata	9.736	100,00%	9.736,00	100,00%

P.O.T. maxim propus = 20%

C.U.T. maxim propus = 1,5

3.5.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

În imediata vecinătate, la limita de vest a terenului studiat, se află un teren cu 4 imobile de locuințe colective P+4E (un imobil) și P+8E (4 imobile).

Terenul studiat este înconjurat de terenuri pe care s-au propus și aprobat următoarele documentații de tip P.U.Z.:

- P.U.Z. DOLOMITI HOME (aprobat 2007) – locuințe colective cu servicii la parter:

regim de înălțime S+P+11E,

P.O.T. propus = 28,34%,

C.U.T. propus = 3,29

- P.U.Z. DOLOMITI (aprobat 2017) – locuințe colective cu servicii la parter:

regim de înălțime S+P+6E (4 imobile) și S+P+10E (11 imobile),

P.O.T. propus = 25,00%,

C.U.T. propus = 2,5

- P.U.Z. ROMUR (aprobat 2016) – 3 imobile de locuințe colective cu servicii la parter:

regim de înălțime P+6E,

P.O.T. propus = 26,00%,

C.U.T. propus = 1,8.

În baza situației expuse mai sus, considerăm că propunerea ce face obiectul prezentei documentații se integrează armonios, răspunzând necesităților de locuire a populației atât din municipiul Târgu Mureș, cât și din zonele limitrofe.

3.5.2. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE ALE OBIECTIVELOR PROPUSE

În prezent, zona studiată are un caracter industrial, firma PROELCONS S.R.L., având ca obiect de activitate confecții metalice și prelucrări mecanice.

Ținând cont că terenul ce face obiectul acestei documentații este înconjurat de zone de locuințe (predominant colective cu regim mare de înălțime), considerăm binevenită, din punct de vedere urbanistic, inițiativa reconversiei acestei “insule” industriale într-o zonă de locuințe colective.

Prin cele cca. 166 apartamente propuse, populația în creștere a municipiului Târgu Mureș va beneficia de mai multe variante pentru creșterea gradului de confort, de o scădere a presiunii puse pe zonele centrale de locuire, inclusiv din punct de vedere a traficului auto.

De asemenea, investitorii iau în calcul utilizarea apartamentelor respective în regim hotelier (în urma aplicării pentru fonduri europene), posibilitate ce va duce la creșterea aflului turistic, cu efecte pozitive, atât din punct de vedere economic, cât și social, asupra populației din Târgu Mureș, precum și a celei din județul Mureș.

Nu în ultimul rând, ca importanță, trebuie menționat efectul pozitiv asupra mediului înconjurător relocarea zonei industriale existente în afara zonelor destinate locuirii.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În imediata apropiere a zonei există de rețele de apă potabilă, canalizare, gaz metan și energie electrică.

Funcțiunile nou create vor fi bransate la rețelele de edilități existente, prin prelungirea acestora, pe cheltuiala beneficiarului, și vor fi amplasate în varianta subterană (îngropate).

- *alimentarea cu apă pentru potabilizare:* pentru alimentarea cu apă se va realiza un bransament la rețeaua de alimentare cu apă a mun. Târgu Mureș.

- *alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor* se va face din aceeași sursă de alimentare cu apă potabilă prin intermediul unei rețele de hidranți.

- *deficitul de apă potabilă*: în faza actuală nu se poate vorbi despre un deficit de apă potabilă.

La dimensionarea rețelelor de alimentare cu apă se va ține seama de necesarul și cerința de apă pentru persoanele care vor ocupa locuințele propuse, astfel încât alimentarea cu apă să se facă în regim nominal.

- *canalizarea apelor uzate menajere*: apele uzate menajere vor fi preluate de o rețea de canalizare internă și racordată la rețeaua de canalizare menajeră din str. Livezeni.

- *apele pluviale convențional curate* de pe acoperișurile imobilelor vor fi colectate printr-un sistem de burlane și jgheaburi și direcționate pe spațiile verzi.

- *apele pluviale posibil impurificate cu produse petroliere*, de pe suprafețele parcarilor auto și de pe suprafața carosabilă, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială și dirijate spre un separator de produse petroliere, dimensionat corespunzător, agrementat, cu filtru coalescent.

Condiții de deversare în receptori a apelor.

Conform prevederilor H.G.R. nr. 352/2005 pentru completarea și modificarea H.G. nr. 188/2002, valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate în rețelele de canalizare se vor încadra în limitele prevăzute de normativul NTPA 002, iar a celor pluviale evacuate în cursurile de apă de suprafață, în limitele prevăzute de aceeași H.G., normativul NTPA 001.

- *punerea de acord a capacității sistemului de alimentare cu apă cu capacitatea sistemului de canalizare a apelor uzate* se va face de către proiectant pe bază de breviar de calcul privind modul de utilizare a apei, ținându-se cont de prevederile STAS 1478-90 și STAS 1846-83 prin dimensionarea corespunzătoare a rețelelor de alimentare cu apă și canalizare.

- *apărarea împotriva inundațiilor*: din documentația studiată reiese că nu este necesară luarea unor măsuri sau execuția de lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

- *considerente finale legate de gospodărirea integrată a resurselor de apă*:

a) cea mai indicată sursă de alimentare cu apă este branșarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă care deservește municipiul Târgu Mureș

b) cel mai indicat receptor al apelor uzate menajere, având în vedere că nu se face epurarea locală a acestora, este rețeaua de canalizare menajeră care deservește municipiul Târgu Mureș.

c) nu este necesară luarea unor măsuri sau execuția de lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin tipul poluării se înțelege orice modificare adusă cadrului natural comparativ cu alternativa zero (situație în care nu s-ar realiza obiectivul analizat), respectiv poluare fonică (zgomot), radiații electromagnetice, radiații ionizante – acestea ca poluări fizice sau poluări biologice (bacteriologice, parazitologice, virusologice) produse factorilor de mediu (aer atmosferic, sol, subsol, ape freatice, ape de suprafață).

- *canalizarea apelor uzate menajere*: apele uzate menajere vor fi preluate de o rețea de canalizare internă și racordată la rețeaua de canalizare menajeră din str. Livezeni

- *apele pluviale convențional curate* de pe acoperișurile imobilelor vor fi colectate printr-un sistem de burlane și jgheaburi și direcționate pe spațiile verzi.

- *apele pluviale posibil impurificate cu produse petroliere*, de pe suprafețele parcarilor auto și de pe suprafața carosabilă, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială și dirijate spre un separator de produse petroliere, dimensionat corespunzător, agrementat, cu filtru coalescent. Efluentul preepurat se va dirija în rețeaua de canalizare.

Condiții de deversare în receptori a apelor.

Conform prevederilor H.G.R. nr. 352/2005 pentru completarea și modificarea H.G. nr. 188/2002, valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate în rețelele de canalizare se vor încadra în limitele prevăzute de normativul NTPA 002, iar a celor pluviale evacuate în cursurile de apă de suprafață, în limitele prevăzute de aceeași H.G., normativul NTPA 001.

Colectarea deșeurilor menajere se va face controlat, pe bază de contract cu societatea comercială specializată, prin dotarea cu pubele de capacități corespunzătoare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt reprezentate de:

- Extinderea rețelelor de utilități
- Extinderea și modernizarea drumurilor existente
- Construirea și amenajarea circulațiilor și parcajelor propuse.
- Iluminat public pe calea de acces.

Tipul de proprietate asupra terenului:

Terenul este proprietate a persoanelor fizice sau juridice: nu influențează asupra soluției de organizare urbanistică, subordonându-se concepției acesteia.

Se va ceda domeniului public suprafața de teren de **49 mp** (cai de acces și trotuare), necesară extinderii drumului alipit laturii vestice a terenului studiat, din suprafața sa totală de **9.736 mp**, procentual aceasta reprezentând **0,50 %**.

Cheltuielile legate de construirea și asfaltarea drumurilor destinate circulațiilor interne, precum și cele legate de echiparea edilitară, vor fi în totalitate în sarcina dezvoltatorilor/investitorilor privați.

După aprobare PUZ suprafețele destinate circulațiilor interne urmează a fi cedate domeniului public al mun. Târgu Mureș, după finalizarea execuției acestora și a echipării edilitare.

În sarcina autorității publice locale se propun a se prelua doar costurile legate de întreținerea drumurilor destinate circulațiilor interne și a iluminatului public de-a lungul acestora.

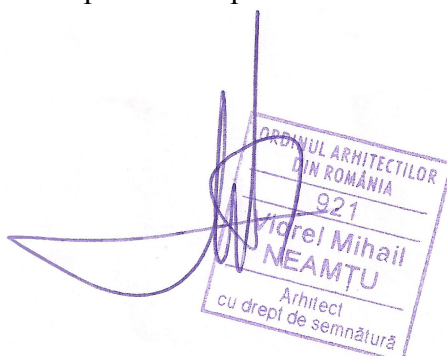
4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

PLANUL URBANISTIC ZONAL conține propunerile de organizare și dezvoltare a subzonei dotărilor publice aferente terenului studiat. Categoria principală de intervenție care susține materializarea programului de dezvoltare urbanistică este mobilarea și reglementările urbanistice în scopul facilitării accesului la zona studiată și pentru realizarea de construcții în conformitate cu tema emisă de către beneficiar.

- **Priorități de intervenție**

- **Ordinea operațiunilor de materializare a parcelării / împărțirii:**

1. Documentația P.U.Z. finalizată urmează să fie supusă avizării organismelor naționale și teritoriale interesate;
2. Aprobarea documentației P.U.Z. conform prevederilor Legii 350/9001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului după avizarea documentației;
3. Elaborarea proiectelor pentru autorizarea construcțiilor de către beneficiar.



Întocmit,

Arh. Viorel NEAMȚU

