

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONVERSIE FUNCTIONALA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE**  
**Str. Remetea, Tirgu-Mures, jud. Mures**



**DENUMIREA LUCRARI: PLAN URBANISTIC ZONAL – CONVERSIE FUNCTIONALA ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE, str. Remetea, cartier Unirii**

**BENEFICIAR: PRIMARIA TIRGU - MURES**

**PROIECTANT: arh. ANCA VIRGINAS – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**DATA ELABORARII: martie 2010**

**Semnatura,  
Arh. Anca Virginas.**



# 1. INTRODUCERE

## 1.1 Obiectul lucrării

Prin Planul Urbanistic Zonal–str. Remetea, beneficiarul, Primaria Municipiului Tirgu-Mures, intentioneaza sa reglementeze din punct de vedere urbanistic aceasta zona, in vederea construirii de locuinte colective, din care pe o suprafata de 4000 mp se vor realiza locuinte colective, pentru categorii sociale defavorizate.

Prezenta documentatie vine sa raspunda prevederilor certificatului de urbanism nr. 46 din 19.01.2010, emis de Primaria Municipiului Tirgu - Mures, si este intocmita in conformitate cu metodologia de intocmire a documentatiilor PUZ, aprobata de MLPAT.

Prin prezenta documentatie se va realiza conversia functionala a zonei prin trecere din extravilanul in intravilanul Municipiului Tirgu Mures, in zona reglementata de UTR – L2a. Aceasta categorie permite functiunea de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat sau izolat. In acest sens, din suprafata totala a Pasunii Besa, se vor introduce in intravilan cca. 2 ha de teren, din care se va delimita o suprafata de 4000 mp – pentru folosinta gratuita a Agentiei Nationale pentru Locuinte, in conformitate cu HCL nr. 6/29.01.2009.

Planul Urbanistic Zonal va rezolva problema organizarii zonei de locuinte colective dar si a zonei de locuinte sociale, care vor fi la standarde comune, corespunzatoare cu veniturile familiilor sarace si in conformitate cu prevederile Legii Locuintei 114/1996.

Constructia de locuinte sociale pentru categorii sociale defavorizate (familii ramase fara locuinte, rromi afectati de saracie extrema, etc.) va contribui la imbunatatirea nivelului de trai al acestora si integrarea in societate.

Reglementarea zonei, prin constructia de locuinte colective pe strada Remetea va permite organizarea coerenta a spatiului, ceea ce va facilita echiparea eficienta cu retele tehnico-edilitare.

## 1.2. Surse documentare

Lucrarea a fost elaborata in baza urmatoarelor proiecte si studii de fundamentare:

- § Plan Urbanistic General Targu Mures, aprobat cu HCL nr. 257/19.12.2002 ;
- § Certificat de urbanism nr. 46/19.01.2010
- § Plan topografic, avizat OCPI;
- § Studiul geotehnic;
- § Extras de carte funciara nr. 92756/N, Targu Mures

# 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

## 2.1. Evolutia zonei

### § Date privind evolutia zonei;

Zona de nord-vest a localitatii, respectiv de-a lungul vail paraului Besa (in directia Madaras, NV), s-a constituit ca si strada a orasului, prin alipirea in jurul anilor 1950 a satului cu acelasi nume - Remetea, la municipiul Tirgu Mures.

aAmplasamentul este situat pe teritoriul municipiului Targu Mures, in partea nord vestica a localitatii, str. Remetea f.n., pe partea stanga a drumului D.C. 136 Tirgu-Mures – Madaras.



Pasunea Besa este in prezent in extravilanul localitatii, intre numerele postale 123 si 125 ale str. Remetea.

#### § **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii;**

Avand in vedere caracterul rural al zonei, dinaintea alipirii la oras, fondul construit majoritar, dateaza din perioada 1950 -1960 fiind alcatuit din case cu un singur nivel (P) cu diverse dependinte. Acesta a cunoscut o oarecare revigorare dupa anul 1990, prin inserarea unor constructii noi (de tip izolat) cu regim de inaltime P, P+1, in zonele de locuit deja traditionale dar cu un fond construit imbatranit.

In imediata vecinatate, pe strada Fanatelor, exista o comunitate de rromi, care au ocupat un teren liber, adiacent pasunii Besa, prin construirea de colibe improvizate din deseuri de materiale de constructie – neautorizate, traind in conditii de igiena si salubritate reduse. Zona de locuit s-a dezvoltat spontan, fara respectarea unor reguli minime de urbanism. Astfel, s-a constatat ca practic nu exista nici un fel de parcelare, casele fiind amplasate haotic. Delimitarea loturilor s-a facut prin garduri de sarma sau scandura pe alocuri, dar, majoritatea parcelelor sunt marginite cu santuri, rigole cu ape uzate, insalubre. Majoritatea constructiilor, sunt realizate din materiale nedurabile, pamant si chirpici, cu un singur nivel, cu incaperi mici si insalubre. Constructiile au fost realizate fara autorizatie de construire, deci, fara respectarea prevederilor legale, fara a se tine cont de aliniament, retrageri, orientare, etc

In paralel cu dezvoltarea acestei zone rezidentiale, s-a rezolvat si infrastructura edilitara – apa curenta, canalizare, gaze naturale, curent electric, cea rutiera (cat III) conservandu-se prin pietruire periodica. Mentionam ca, doar constructiile autorizate beneficiaza de racord la retelele edilitare existente.

#### § **Potential de dezvoltare;**

- inand cont de tipologia constructiilor prezente în vecinatate, de-a lungul strazii Remetea – locuinte individuale P+1, P+M, de felul populatiei care locuieste in zona - familii din clasa de mijloc dar si din categorii defavorizate (prezenta unei comunitati sarace de rromi pe strada Fanatelor), precum si de constrangerile determinate de configuratia terenului – pante relativ mari, se poate concluziona ca potentialul zonei se orienteaza spre constructii joase, posibil locuinte individuale sau colective, destinate acelorasi tipuri de familii c si cele existente.

## **2.2. Incadrarea in localitate**

#### § **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.**

Zona studiata – denumita „Pasunea Besa” este situata in partea de nord – vest a municipiului Tirgu- Mures, pe str. Remetea f.n., pe partea stanga a drumului D.C. 136 Tirgu Mures – Madaras. **Pasunea Besa este in prezent in extravilanul localitatii**, intre numerele postale 123 si 125 ale str. Remetea, amplasamente situate in intravilanul localitatii, respectiv in zona de locuit, subzona L2a – categorie ce permite functiunea de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

In prezent terenul se afla in extravilanul municipiului Tirgu-Mures, alipit acestuia, din care o suprafata de cca 4000 mp a fost trecuta in domeniul public al Municipiului, conform HCL



6/29.01.2009, prin care s-a aprobat trecerea acestuia în folosință gratuită către Agenția Națională de Locuințe, în vederea amplasării de locuințe sociale pentru rromi, destinate închirierii.

#### § **Relationarea zonei cu localitatea.**

Zona se află pe drumul de ieșire din localitatea Tirgu-Mures, spre satul Madaras, în direcția nord – vestica, la cca. 5 km față de centrul orașului. Dinspre oraș este accesibilă prin intermediul a două străzi: str. Baraganului și str. Agricultorilor. Este amplasată dincolo de podul principal peste Mures, relativ aproape de centrul orașului. Se învecinează cu cartierul Unirii, unul din cartierele importante ale orașului; în acest fel locuitorii din zona Remetea pot beneficia de serviciile publice existente în acest cartier, cum ar fi piața agro-alimentară, market-uri, grădinițe, școala, etc. Zona de studiu, în suprafața de cca. 2 ha face parte din pasunea Municipiului Tirgu-Mures, respectiv „Pasunea Besa” și este delimitat de str. Remetea la NE, proprietate particulară str. Remetea nr. 123 la SE, proprietate particulară str. Remetea nr. 125 la NV și teren aparținând Municipiului Tirgu-Mures pe celelalte laturi.

### **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.**

*Zona constituie un cadru natural constituit din terenuri în pantă, alcătuite preponderent din pasune. Zona studiată de cca. 2 ha, porneste de la o altitudine de 331 m și ajunge la o altitudine de 350 m. Dimensiunile maxime ale terenului sunt de 360 m pe direcția NV/SE (axa lungă) și 65 m pe direcția SV/NE (axa scurtă) și este de forma neregulată.*

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul, este situat în partea central, nord-estică a Depresiunii Transilvaniei, localizată în partea sudică a subunității geomorfologice a Câmpiei Transilvaniei, sector central-nordic pe foaia Tirgu-Mures, pe malul drept al paraului Besa, cursul superior. Macromorfologia regiunii este caracterizată ca regiune ocolinară, aspect fragmentat prin numeroase văi locale, prezentând un relief de versanți cu pante prelungi, deseori abrupte datorită alunecărilor vechi de teren. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinară, caracterizat de înalțimi mari în E (peste 650 m) și mici în V (350 – 400 m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torentialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Clima este moderată, cu influențe foehnale în V și S, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în E și pe toți versanții cu panta mai mare, pe suprafețe mai mici în SV, iar în rest au fost înlocuite de pasuni, fanate și terenuri de cultură.

Coordonatele geografice ale amplasamentului sunt: 46°34'12.60" latitudine nordică și 24°31'27.50" longitudine estică. Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mures, mai precis pe partea sudică a unității geomorfologice Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 250-550 m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 5° până la 30°. Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu panta continuă, cu expunere nord-estică, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de lunca a paraului. În general, morfostructurile locale în multe sectoare sunt supuse efectelor de eroziune a apelor de



suprafata in perioada ploilor abundente, torentiale si a topirii bruste a zapezii, care se manifesta prin aparitia valilor torentiale, ravene sau prin alunecari locale, in urma carora se produc asupra reliefului local, importante deformatii (ondulatii, fragmentari, ruperi). Amplasamentul propriu-zis se gaseste pe versantul malului drept a paraului Besa, pe un teren cu inclinari de peste 5<sup>0</sup>, de circa 10 – 15<sup>0</sup>, cu cadere brusca a pantei spre valea paraului, prezentand un relief mult inclinat, cu fragmentari, ondulatii si denivelari ale suprafetei. In partea din aval a amplasamentului (zona nord-estica), relieful este aproape lin, cu caderi usoare ale pantei de circa 5<sup>0</sup>, iar spre amonte, relieful devine foarte abrupt, cu inclinari ale pantei de peste 12<sup>0</sup>.

Tinand cont de caracteristica stratificatiei locale si inclinarea pantelor locale, zona cercetata se incadreaza in grupa conditiilor geomorfologice complicate. In timpul executiei forajului, au fost semnalate usoare miscari de teren, care constau în inchiderea gaurii de foraj, respectiv, dupa informatiile primite din partea localnicilor am constatat ca anual, santul de evacuarea a apelor menajere si meteorice, trebuie resapat si curatat, din cauza impingerii masive a versantului dinspre sud, care inchide si blocheaza acest sant, deci si acest fapt confirma ca in zona amplasamentului, exista alunecari de teren active, care în timpul unor precipitatii abundente sau in urma unor modificari de natura antropica se pot reactiva si produce alunecari.

Orientarea pe directia NE-SV a curbelor de nivel poate afecta negativ insorirea constructiilor la nivelurile inferioare. Prin urmare, se impune ca proiectul tehnic s• analizeze insorirea in perioada de iarna si de vara si sa propuna solutii pentru ameliorarea situatiei, în conformitate cu cerintele legislatiei în vigoare privind locuirea.

#### **2.4. Circulatia. Accesibilitate**

##### **§ Aspecte critice privind desfasurarea circulatiei, disfunctionalitati.**

Accesul auto/pietonal catre aceasta zona se face prin strada Remetea – Dc 136, in prezent in stadiu de drum pietruit, de categoria a 3–a. Drumul de acces, nefiind modernizat (fara trotuare si rigole amenajate) este impropriu sustinerii circulatiei auto/pietonale in conditii bune si de siguranta, in special pentru pietoni.

Strada urmeaza sa fie modernizata, fiind inclusa intr-un program de reabilitare si modernizare al strazilor.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

In prezent, terenul este aproximativ liber de constructii, fiind utilizat ca si pasune. In zona de mijloc a acestuia, in imediata vecinatate a str. Remetea exista o amenajare edilitara din beton, respectiv un bazin de apa si un zid de sprijin, de protectie.

CATEGORIE	SUPRAFATA - mp	PROCENT
Pasune, vegetatie spontana	19943	99.715%
Zid de sprijin si bazin	57 mp	0.285%
<b>TOTAL – zona studziata</b>	<b>20.000 mp</b>	<b>100</b>

#### **2.6. Echiparea edilitara**

Zona este strabatuta in partea de S/SE de o **linie electrica aeriana de 110 kv** montata pe stalpi metalici cu fundatii din beton Linia de energie electrica si iluminat de 0,4 KV care



alimenteaza zona, se afla pe partea dreapta a strazii Remetea, fiind sustinuta de stalpi din beton.

Reteaua publica de apa potabila, canalizare si gaze naturale se afla pe str. Remetea, practic la limita amplasamentului studiat.

## **2.7. Probleme de mediu**

Relieful prezinta o morfologie denivelata, cu panta continua, cu expunere nord estica, la poalele dealurilor ce marginesc zona de lunca a paraului. In general morfostructurile locale in multe sectoare sunt supuse efectelor de eroziune a apelor de suprafata in perioada ploilor abundente, torentiale si a topirii bruste a zapezii, care se manifesta prin aparitia vailor torentiale, ravene sau prin alunecari locale, in urma carora se produc asupra reliefului local importante deformatii (ondulatii, fragmentari, ruperi). De mentionat faptul, ca zona a fost afectata in trecut de alunecari de teren, actual stabilizate partial (zona sudica si sud-estica a amplasamentului), care in urma unor precipitatii abundente se pot reactiva, producandu-se alunecari masive ale versantului.

### **§ Relatia cadrul natural – cadrul construit;**

Din punct de vedere a relatiei dintre cadrul natural si cel construit, practic nu exista disfunctionalitati.

### **§ Evidentierea riscurilor naturale si antropice;**

Pornind de la concluziile studiului geotehnic, un posibil risc natural este reprezentat de situatia in care in urma unor ploi abundente se pot produce alunecari de teren in zona. Se va avea in vedere o solutie de stabilitate a versantului dar si de colectare corespunzatoare a apelor meteorice, inainte de construirea efectiva a imobilelor propuse.

### **§ Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona;**

Nu este cazul.

### **§ Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie;**

Nu este cazul;

### **§ Evidentierea potentialului balnear si turistic;**

Nu este cazul.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

In urma dezbaterii publice desfasurate pe tema prezentei documentatii de urbanism, primaria municipiului Tirgu-Mures a luat la cunostinta optiunea cetatenilor care locuiesc în vecinatatea zonei studiate. Acestia s-au exprimat negativ cu privire la constructia de locuinte sociale in zona strazii Remetea, motivand ca „constructia de locuinte sociale in zona strazii Remetea ar aduce un impact social, cultural si economic profund negativ asupra intregii zone, nu numai asupra strazii Remetea ci si asupra zonelor apropiate: Sancrai, intreg cartierul Unirii etc.”.

De asemenea, acestia considera ca, deoarece versantul unde se doreste construirea de locuinte sociale este instabil, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism



aprobat prin HG 525/1996 in zona nu se pot realiza constructii altele decat cele care au drept scop limitarea efector riscurilor naturale. Sus-numitii amintesc de un Studiu De Fezabilitate aprobat prin HCL nr. 168/30.10.2008 pentru „Prevenirea si combaterea alunecarilor de teren in zona Remetea”, mentionand faptul ca primaria are cunostinta de aceasta problema.

Se obiecteaza si impotriva tipului de UTR propus prin PUZ, sustinand ca tipul L2a este gresit, si ca ar trebui mai degraba propus UTR LV1 sau LV2, obiectiile fiind legate tot de instabilitatea versantului. Concluzia este ca „se poate construi doar în conditiile in care intregul versant este stabilizat si echipat, pentru a nu pune in pericol vietii oamenesti.”

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pana in prezent, nu s-au intocmit studii de fundamentare anterioare care sa aprofundeze studiul functiunilor si reglementarile urbanistice ale zonei studiate. Singurele prevederi sunt cele reglementate prin Plan Urbanistic General Tirgu-Mures, aprobat cu HCL nr. 257/19.12.2002 a Consiliului Local Tirgu Mures si cerute prin Certificatul de Urbanism nr. 46 din 19.01.2010.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform Planului Urbanistic General, zona studiata se afla in extravilan dar la limita intravilanului existent, fiind adiacent acestuia.

Proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, pentru introducerea terenului in intravilan si schimbarea destinatiei acestuia din pasune in zona pentru constructie de locuinte, cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Constructiile propuse, cu un regim de inaltime D+P+1+M se vor adapta la conditiile de relief, respectiv terenului in panta, prin amplasarea acestora in zona de langa drum, unde panta este relativ lina si terenul stabil. Se vor folosi materiale traditionale, in tonuri de culoare derivate ale cadrului natural, urmarindu-se integrarea discreta a noilor constructii in peisajul existent.

#### **3.4 Modernizarea circulatiei**

##### ***Organizarea circulatiei***

##### ***Drumuri***

Zona studiata are atat acces auto cat si pietonal direct din str. Remetea. In prezent drumul este pietruit si propus pentru amenajare de tip categoria a III-a, cu doua benzi de circulatie. Accesul in zona propusa, se va face prin intermediul a 4 intrari carosabile cu o latime de 4m, pana in zonele de parcare aferente fiecarui imobil.

##### ***Parcaje***

Pentru locuintele colective propuse, se vor prevedea: 1 loc de parcare/pe apartament in incinta, pentru fiecare imobil. Nu s-au prevazut parcaje publice.

#### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici**

Interventia urbanistica propusa are drept scop eliminarea disfunctionalitatilor, respectiv generarea unei noi zone de locuit si functiuni complementare pentru categorii sociale defavorizate prin introducerea terenului studiat în intravilanul municipiului Tirgu-Mures si reglementarea acestuia.



Funcțiunea dominantă a zonei sistematizate este cea de locuințe, în sistem colectiv. Având în vedere suprafața studiată, de cca 2 ha, precum și pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului aferent PUZ, se propune împărțirea teritoriului studiat într-o singură Unitate Teritorială de Referință ( U.T.R.) cu o singură zonă funcțională – **zona de locuit L2a**, ale cărei limite au fost materializate, după limitele de proprietate ale parcelei propuse pentru introducerea în intravilan – S=2 ha.

Limitele UTR s-au materializat astfel:

- delimitat la NV de proprietate privată – str. Remetea 125, limita intravilanului existent;
- delimitat la SV de limita propusă a parcelei de 2 ha – limita intravilan propus;
- delimitat la SE de proprietate privată – str. Remetea 123, limita intravilanului existent;
- delimitat la NE de str. Remetea – limita intravilan existent;

Parcela propusă pentru introducerea în intravilan, va prelua aceeași funcțiune cu cea a zonelor imediat învecinate, adică L2a – categorie ce permite funcțiunea de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

### **Caracteristicile zonelor cu propuneri**

**Zona L-** zona de locuit și funcțiuni complementare.

#### **Sistematizarea verticală**

La elaborarea soluției de sistematizare se va avea în vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor clădiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

#### **Criterii compoziționale**

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare cadrul natural și să creeze un ansamblu corelat funcțiunii, care să se integreze în specificul zonei existente.
- realizarea unor clădiri care să mobilizeze în mod corespunzător relieful existent, ținând cont de specificațiile studiului geotehnic, prin amplasarea clădirilor pe fașa de teren cu panta redusă, de-a lungul drumului; astfel s-au propus un număr de 7 imobile pe parcela de 16.000 mp aferentă Primăriei și 4 imobile pe parcela de 4000 mp aferentă Agenției Naționale pentru Locuințe – fiecare clădire are un regim de înălțime D+P+1+M și este alcătuită din 2 scări culplate, fiecare;

#### **Criterii funcționale**

- conform temei de proiectare, s-a atribuit zonei introduse în intravilan – 20.000 mp, folosința de zonă de locuit – L2a, preluându-se practic funcțiunea zonelor învecinate;

#### **Aliniamentul**

- aliniamentul propus va fi la 5 m față de stradă iar retragerile laterale de minim 3m față de limitele terenului;

#### **Regimul de înălțime**

- Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de specificul zonei: maxim D+P+1+ M, adică maxim 10 m la cornișă;

#### **Plantatii**





- se va mentine vegetatia existenta, ca si factor de protectie pentru mentinerea stabilitatii zonelor de panta, respectiv se vor planta de copaci, pomi fructiferi (cu ritm de crestere rapida) si vita de vie, in zonele cu unghi de inclinare mare, in vedere cresterii stabilitatii pantei;
- Vor fi prevazute zone verzi amenajate cu arbusti ornamentali in zona dintre constructiile propuse, si gard viu pe fasia de langa drum.

### **Indici urbanistici**

POT max propus = 35%

CUT max propus = 0,9

### **Bilant teritorial**

Destinatia terenurilor	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
S totala	20.000	100	20.000	100
S drumuri	0	0	0	0
S construita	57	0.29	2778,40	<b>13,9</b>
S parcare + circulatii în incinta, spatiu joaca	0	0	2259	11,3
Zona verde	19.943	99.9971	14848,79	74,8

### **Regimul juridic al terenurilor si circulatia acestora**

Tipul de proprietate	Existent		Propus	
Privata Statul Roman	20.000 mp	100%	16.000 mp	80 %
Publica Statul Roman Folosinta gratuita Agentia Nationala pt Locuinte , HCL 6/29.01.09	0 mp	0 %	4000 mp	20 %

## **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

### **3.6.1. Alimentare cu apa:**

Alimentarea cu apa potabila va fi asigurata din retea de apa potabila a orasului Tirgu-Mures, existenta in zona, pe baza de contract, printr-un bransament executat sub adancimea de inghet de -0,9 m. Apa potabila utilizata de catre consumatori va fi contorizata prin montarea unor apometre pe conductele de bransare ale cladirilor de locuit, in camine de apometru.

Cu furnizorul de apa potabila s-a va incheia un contract de furnizare de servicii pentru apa. Apa potabila se foloseste in urmatoarele scopuri: satisfacerea nevoilor personale si igienico-sanitare ale locuitorilor. Apa calda si incalzirea va fi asigurata prin cazane de bloc, alimentate cu gaze naturale.

### **3.6.2. Canalizare menajera:**

Apele uzate menajere vor fi colectate si evacuate in reseaua de canalizare menajera a municipiului Tirgu-Mures, prin extinderea acesteia in zona, punctul de racordare fiind pe strada Remetea.



### **3.6.3. Canalizare pluviala:**

Apele pluviale conventional curate, provenite de pe acoperisul cladirilor si de pe versanti, vor fi colectate prin intermediul burlanelor si deversate pe spatiile verzi din incinta.

In cazul in care suprafetele parcarilor se vor realiza betonate sau pavate cu dale, apele pluviale se vor colecta si se vor epura intr-un separator de produse petroliere.

Se va racorda la reseaua de canalizare pluviala/menajera existenta in strada Remetea.

### **3.6.4. Alimentare cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei existente in zona. Avand in vedere ca amplasamentul este traversat de o linie electrica aeriana de 110 KV, se va respecta distanta de minim 5 m fata de aceasta si de asemenea daca imprejmuirea va fi realizata din elemente metalice acesta va fi legat la priza de pamantare proprie. Racordul noilor constructii se va putea face la linia electrica aeriana de 0,4 kV, de pe strada Remetea.

### **3.6.5. Alimentare cu gaz:**

Alimentarea cu gaz se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona.

## **3.7. Protecția mediului**

Tinand cont de specificul zonei, zona de locuit si functiuni complementare, nu exista emisii de noxe peste normele admise.

Din punct de vedere al mediului, nu sunt riscuri de inundatii dar se va acorda o atentie sporita stabilitatii terenului, urmarindu-se cu strictete prescriptiile studului geotehnic in ceea ce priveste lucrarile de drenare le terenului, fundare, scurgerea apelor pluviale, si stabilizarea prin vegetatie a versantului.

## **3.8. Obiective de utilitate publica**

Fiind vorba de un teren cu functiune de locuire colectiva dar si partial, destinata unor categorii sociale defavorizate, in afara de crearea de accese auto/pietonale in zona studiata si un loc de joaca pentru copii, s-a mai prevazut un punct sanitar-social.

## **4. MEDIU**

### **4.1. Conform HG 1076/2004 privitoare la evaluare impact mediu pentru planuri si programe, anexa 1 „Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului”**

**a) Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la: gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;**

Planul urbanistic zonal coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a zonei studiate si asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana a zonei cu Planul Urbanistic General. In privinta alocarii resurselor nu creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare.

**b) Gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;**

PUZ-ul în cauza este o documentatie de urbanism derogativa deoarece modifica limita intravilanului existent în PUG-ul aprobat.

Terenul studiat se afla la limita intravilanului municipiului Tirgu Mures.

Zona studiata este adiacenta zonei de locuit de locuit L2a. Vecinatatea acesteia nu influenteaza negativ noua functiune propus, cea de locuire, fiind practic aceeasi functiune.



**c) Relevanaa planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;**

PUZ-ul vine sa argumenteze dezvoltarea si reglementarea zonei, completandu-se cu un numar de 11 imobile de locuinte colective de calitate. Se vor folosi materiale traditionale, care sa puna in valoare cadrul natural. Dezvoltarea peisajera in cadrul ansamblului va imbunatati calitatea peisajului atat din punct de vedere vizual cat si al stabilitatii versantului, prin reglementarile prezentului PUZ, respectandu-se cerintele dezvoltarii durabile. Se realizeaza astfel un ansamblu echilibrat între zona edificata si cea needificata. Prin extinderea retelei de canalizare menajera si a cea pluviala existente in strada Remetea se va asigura implementarea prevederilor Directivelor cadru Apa precum si a legislatiei din acest domeniu.

**d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program;**

Din punct de vedere al mediului, nu sunt riscuri de inundatii dar se va acorda o atentie sporita stabilitatii terenului, urmarindu-se cu strictete prescriptiile studiului geotehnic in ceea ce priveste lucrarile de drenare a terenului, de fundare, scurgerea apelor pluviale, stabilizarea prin vegetatie a versantului.

Lucrarile de retele edilitare (apa, canalizare menajera si pluviala, gaze naturale, curent electric) vor fi proiectate conform normelor in vigoare.

**e) Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor).**

Colectare selectiva – ecologica.

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se va face prin racordarea la retelele publice existente, astfel neexistand riscul infiltratiilor în sol.

**4.2 Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:**

**a) Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;**

Probabilitate sigura, pe termen lung.

**b) Natura cumulativa a efectelor;**

PUZ-ul nu influenteaza negativ alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

**c) Natura transfrontiera a efectelor;**

PUZ-ul nu influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

**d) Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);**

Nu exista risc pentru sanatatea umana sau pentru mediu. Tinand cont de specificul zonei, zona de locuit si functiuni complementare, nu exista emisii de noxe peste normele admise.

**e) Marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);**

Efectele generate de acest plan sunt de mici dimensiuni raportate la marimea municipiului.

**f) Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului in mod intensiv;

Terenul în cauza nu va fi folosit in mod intensiv. In urma amenajarilor propuse, procentul de ocupare al terenului va fi de max. 35% .

**g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare**



**recunoscut pe plan national, comunitar sau international.**

Nu exista efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

**5. CONCLUZII**

Avand în vedere ca organizarea arhitectural – urbanistica a zonelor nou create, aprobarea si respectarea planului urbanistic zonal are o importanta deosebita pentru pastrarea aspectului arhitectural al orasului, in contextul dezvoltarilor viitoare.

Totodata mentionam necesitatea dezvoltarii zonelor periferice ca urmare a schimbarilor sociale si economice survenite in ultimii ani, intr-un cadru reglementat si controlat de catre autoritatile publice.

Proiectantul considera ca implementarea acestor propuneri vine in completarea frontului existent si contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei, dar si la egalitatea de sanse in ceea ce priveste integrarea in societate a anumitor categorii sociale defavorizate.

Intocmit,



arh. Anca Virginas,

**Birou Individual de Arhitectura.**

