

S.C. „TEKTURA” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.16/2015
PUZ –Reconformare zona si
stabilire reglementari pentru
amplasare locuinte colective si
spatii multifunctionale, Str.
Voinicenilor si Str. C-tin Hagi
Stoian, Tg. Mures, jud. Mures

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUZ-Reconformare zona si stabilire
reglementari pentru amplasare locuinte
colective si spatii multifunctionale, Str.
Voinicenilor si Str. C-tin Hagi Stoian, Tg.
Mures, jud. Mures

Faza de proiectare : P.U.Z.

Proiectant : S.C. „TEKTURA” S.R.L.
RO 6564459
NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994

| Funcția | Numele și prenumele | Semnătura |
|-------------|---------------------|-----------|
| Sef proiect | arh.Raus Adriana | |
| Proiectat | arh.Raus Adriana | |

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Extras CF

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

- A00** ⇒ Incadrare în PUZ UNIRII
- I.T.L.** ⇒ Incadrare în teritoriu localității
- A.1** ⇒ Situația existentă
- A.2** ⇒ Reglementări urbanistice
- A.3** ⇒ Reglementări edilitare
- A.4** ⇒ Obiective de utilitate publică
- A.5** ⇒ Posibilități de mobilare urbanistică

S.C. „TEKTURA” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.16/2015
PUZ –Reconformare zona
si stabilire reglementari
pentru amplasare locuinte
colective si spatii
multifunctionale,
Str. Voinicenilor si Str. C-tin
Hagi Stoian, Tg. Mures,
jud. Mures

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUZ** – Reconformare zona si stabilire reglementari pentru amplasare locuinte colective si spatii multifunctionale, Str. Voinicenilor si Str. C-tin Hagi Stoian, Targu-Mures, jud. Mures

Beneficiar: SC FUSION CONSTRUCT SRL

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

Data elaborarii :Trim.II. 2017

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 amplasarea de locuinte colective si spatii multifunctionale pe un teren situat in intravilan cu folosinta actuală partial de teren arabil, partial de curti constructii. Se propune restructurarea zonei conform vecinătăților si tendintelor zonei (din teren arabil în zonă multifunctionala) si crearea de infrastructura prin reglementarea gabaritului si statutului juridic al căilor de acces, precum si prin reglementarea posibilităților de echipare ale constructiilor.

Pentru lucrarea ce face obiectul acestui studiu in urma obtinerii avizului de oportunitate nr. 24 din 18.09.2017 a fost emis certificat deurbanism nr. 1884 din 10.10.2017 pentru intocmirea documentatie PUZ – Reconformare zona si stabilire reglementari pentru amplasare locuinte colective si spatii multifunctionale, Str. Voinicenilor si Str. C-tin Hagi Stoian,Tg. Mures, jud. Mures.

Suprafata de teren pentru care s-a emis A.O. este alcatuita din mai multe loturi cu suprafata totală de **11 112,00** mp conform extraselor CF Nr. 123117 (5645,00 mp), CF Nr. 121444 (2000,00 mp), CF Nr. 123110 (913,00 mp), CF Nr. 122747 (1240,00 mp), CF Nr. 123098 (788,00 mp), CF Nr. 123113 (526,00 mp).

Pentru aceasta suprafața prin PUZ se propune :

-Amenajare teren.

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

- stabilire funcțiune zonă mixta continuând institutii, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir, activități productive mici nepoluante și locuințe. Asigurare rezervă de spații pentru alei pietonale și semicarosabile, parcaje ce vor deservi obiectele amplasate precum și spații verzi aferente conform RGU (anexa 6).

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

(Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării terenului cu clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare compatibile, 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

În elaborarea PUZ-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

Bazele topografice ale zonei, măsurători topografice întocmite de topograf autorizat, cu viza Oficiului de Cadastru, puse la dispoziție de către beneficiari sc. 1:1000;

Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUZ zona rezidențială cartier Unirii, PUG al Municipiului Târgu-Mureș, aprobat, în vigoare la data întocmirii documentației. Reactualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Târgu-Mureș (PUG Preliminar), alte studii în vigoare la data întocmirii documentației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul ce face obiectul acestui studiu este alcătuit din mai multe loturi cu suprafețe diferite cu suprafața totală de cca. 11 112,00 mp conform extraselor CF, și este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, în partea de nord vest a orașului, zona cartierului Unirii, în vecinătatea strazilor Voinicenilor și C-tin Hagi Stoian cu categoria de folosință teren arabil și altele (curți construcții).

Proiectul detaliază o porțiune aferentă zonei menționate pentru care există suficiente elemente de identificare.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgu-Mureș în vigoare și prevederilor din PUZ zona rezidențială cartier Unirii, acest teren se află în interiorul perimetrului intravilanului existent cu categoria de folosință de teren arabil și altele (curți construcții).

Funcțiunile zonei stabilite cf. PUZ zona rezidențială Unirii sunt următoarele: UTR:

-CC1z-subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din

zonele de extinderi

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

-V5z-culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, zona rezervata ocolitoarei municipiului

-TR1z-subzona unitatilor de transport izolate

Prezentul proiectul stabileste profilul functional al zonei cu incadrare in UTR CM – zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice profesionale, sociale, colective si personale, ccomert, hoteluri, restaurant,loisir) activitati productive mici nepoluante si locuinte (CM1), posibilitatile de acces si echipare cu utilitati si indicatorii urbanistici. Indicatorii urbniastici propusi sunt: POT max.65%; CUT max. 1,8.

Accesul general in zona este asigurat de strada Constantin Hagi Stoian si strada Voinicenilor, strazi ce fac parte din trama stradală a localității si 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 vor asigura legaturile cu trama stradala propusa prin studiu pentru viabilizarea loturilor luate în studiu.

2.2. Incadrare în localitate

Zona studiată se află în intravilanul Târgu Mures, județul Mureș, in partea de nord a localitatii, in spatiul cartierului preponderent rezidential Unirii. Amplasamentul se prezinta ca un teren relativ plat. Situl, ce insumeaza 11 112,00 mp, suprafata ce reprezinta zona reglementata, apare conform plansei de reglementari a Planului Urbanistic Zonal ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII traversat de doua cai de circulatie locala, strazi ce deservesc zona reglementata prin planul urbanistic zonal mentionat anterior. Zona este de asemenea traversata si de culoarul rezervat unei strazi de circulatie rapida strada care o sa faca legatura directa intre zona localitatii Sincriau de Mures si Santana de Mures.

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

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

Circulația pietonală se va rezolva pe trotuare în lungul tramei stradale ce deserveste zona studiată .

In apropierea zonei de amplasament pe strazile aferente exista retele de apa, canalizare menajera si pluviala, retea de alimentare cu energie electrica si gaz, existând posibilitatea racordarii noilor consumatori la acestea. Condițiile de racordare ale construcțiilor propuse urmeaza să se stabilească de comun acord cu gestionarii acestor retele, in functie de legislatia in vigoare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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 a 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 – 0,20 m – sol vegetal

0,60 – 1,60 m – nisip fin argilos cafeniu, stare medie indesată, plasticitate ridicată, vartoasă

1,60 – 3,70 m – praf argilos nisipos galben maroniu cenușiu, plasticitate medie, stare plastic vartos

3,70 - 5,20 m – argila prafoasă, slab nisipoasă, galbenă, plasticitate mare, stare plastic vartoasă

5,20 – 6,00 m – pietris cu nisip, spre baza bolovanis, în matrice prafoasă, stare indesată

F2

0,00 – 0,20 m – sol vegetal

0,60 – 1,30 m – nisip fin prafoș cafeniu, stare indesată, plastică, vartoasă

1,30 – 3,40 m – argila prafoasă galbenă, slab nisipoasă, galbenă, plasticitate medie, stare plastic consistent

3,40 – 4,30 m – nisip fin prafoș galben, stare medie indesată, plastică, umedă

4,30 – 5,40 m – nisip grosier cenușiu, stare indesată

5,40 – 6,00 m – pietris cu nisip, spre baza bolovanis, în matrice prafoasă, stare indesată

F3

0,00 – 0,20 m – sol vegetal

0,60 – 1,40 m – praf argilos negru cafeniu, plasticitate ridicată, stare plastic vartos

1,40 – 3,60 m – nisip fin prafoș galben, stare indesată, plastică, consistentă

3,60 – 4,50 m – nisip grosier cenușiu, stare indesată

4,50 – 6,00 m – pietris cu nisip, spre baza bolovanis, în matrice prafoasă, stare indesată

F4

0,00 – 0,20 m – sol vegetal

0,60 – 1,30 m – argila prafoasă neagră cafenie, plasticitate foarte mare, stare plastic vartos, umed

1,30 – 2,70 m – nisip fin prafoș galben, stare indesată, plastică

2,70 – 4,00 m – pietris cu nisip, spre baza bolovanis, în matrice prafoasă, stare indesată

F5

0,00 – 0,20 m – sol vegetal

0,60 – 1,30 m – argila prafoasă neagră cafenie, plasticitate mare, stare plastic vartos

1,30 – 1,90 m – nisip fin prafoș galben, stare medie indesată, plastică

1,90 – 4,00 m – pietris cu nisip, spre baza bolovanis, în matrice prafoasă, stare

indesata

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

Nivelul hidrostatic 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 redus.

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

2.4. Circulația

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

Circulația carosabilă locală ar putea fi asigurată de strada Constantin Hagi Stoian care face parte din rețeaua strădală a localității și intersectează str. Voinicenilor în apropierea amplasamentului.

Accesul pe loturi, conform planului de situație, va fi asigurat din străzile existente din drumul public- strada C-tin Hagi Stoian și str. Voinicenilor și care vor intersecta aleile semicarosabile propuse prin proiect.

Aleile semicarosabile prin acest PUZ au amplitudine variabilă și sunt conforme cu prevederile Regulamentului general de urbanism și deservește zonele destinate parcajelor precum și pe cele de acces de intervenție (ISU, întreținere, rețele edilitare, acces colectare deseuri) și au acces din strada cu profil mai redus, respectiv C-tin Hagi Stoian.

În raport cu artera rapidă de legătură rezervată prin PUZ "zona rezidențială Unirii" trama strădală propusă se va realiza etapizat și flexibil în funcție de posibilitățile de intersectare ale acesteia cu trama strădală existentă și propusă. În etapa I se rezervă culoarul propus prin PUZ, zona rezidențială Unirii (drum ocolitor), în etapa a II-a culoarul mai redus pentru artera colectoare propusă prin PUG preliminar și PUG Tg.Mures.

Circulația pietonală se va rezolva pe trotuare în lungul străzilor ce deservește zona studiată .

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Suprafața terenului luat în studiu este de 11 112,00 mp și conform PUZ "zona rezidențială Unirii" în vigoare se află în intravilanul localității .

Pentru zona în cauză constituirea rețelei de alei semicarosabile 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) decât în etapa de realizare a drumului ocolitor, pentru care în PUZ s-a stabilit teren cu interdicție de construire.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, nord-est, sud și sud-vest loturi proprietăți particulare ale persoanelor fizice/juridice, iar est strada Voinicenilor și sud-est strada C-tin Hagi Stoian.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant neconstruit, cu aspect de zona agricolă.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt importante pentru zona de teren aferentă străzii Voinicenilor și mai reduse pe str. C-tin Hagi Stoian, determinate de situarea terenului o stradă cu profil în curs de constituire. În acest sens această zonă participă nesemnificativ la definirea siluetei urbane a municipiului Tg. Mureș, fiind situată pe o arteră secundară de acces din teritoriul în cartierul Unirii, zona rezidențială în curs de extindere.

Amplasarea clădirilor pe parcele și față de vecinătăți este conform prevederilor Regulamentului aferent PUZ anexat documentației.

2.6. Echiparea edilitară

Clădirile ce urmează a fi construite vor beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaz și energie electrică.

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 potențial bun, alcătuit din rezerva de capacități preexistente pentru cartierul Unirii situate în principal pe strada Constantin Hagi Stoian, strada Voinicenilor și ansamblul strazilor situate între strada Agricultorilor și canalul ce delimitează amplasamentul pe latura de sud-est. Pentru alimentarea cu energie electrică este necesară studierea conformării rețelei electrice din zonă. Alimentarea cu gaz se va rezolva prin branșamente la rețelele existente în zona strazilor de acces.

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

2.7. Probleme de mediu

Terenul reglementat, cu suprafața de 11 112,00 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă și canalizare menajeră) 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 ale regulamentului aferent 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 regulamentului aferent PUZ Unirii.

Pentru protecția solului, subsolului și apelor se propune racordarea clădirilor la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajeră centralizat existent în zonele de acces. Se va urmări canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale și păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (terenul amenajat va conține peste 20% suprafețe permeabile) În același timp deseurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul contractului cu firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

2.8. Opțiuni ale populației

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

Opțiunile populației vor fi evidențiate în urma procedurii de consultare a populației prevăzută în derularea PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cadrul Planului Urbanistic Zonal în vigoare terenul figurează în intravilanul localității Târgu-Mures, continuând o serie de subzone care împreună ar funcționa ca o zonă mixtă cu dotări și echipamente publice aferente, împreună cu rezerva spațială pentru infrastructura de trafic rapid ce conectează zona de restul orașului și o rețea de alei semicarosabile ce deservește local clădirile propuse.

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

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUZ zona rezidențială Unirii această zonă se găsește în intravilanul localității și conține următoarele subzone distincte :

UTR L2Cz zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi, subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri.

UTRCC1z-subzona cantinelor de cartier din zonele de extindere

UTR TR1z -zona unităților de transport izolate

UTR V5z-culoar de protecție față de infrastructura tehnică

Prin acest PUZ pentru terenurile cu interdicție de construire se mențin UTR-urile stabilite prin PUZ-cartier rezidențial Unirii(UTR TR1z și UTR V5z), iar pentru zona constructibilă se propune UTR CM – zonă mixtă continuând, servicii, echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici nepoluante și locuințe cu „CM1” – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi max. de P+3. Pe zona rezervată circulației rapide (culoar drum public - ocolitor) se

mentin categoriile functionale stabilite prin „PUZ” cartier Unirii aprobat prin HCL nr. 31/07.02.2008 si conform propunerii PUG preliminar aprobat prin HCL nr. 76/26.04.2016, respectiv: UTR TR1z – zona unitatilor de transporturi izolate; UTR V5x – culoare de protectie fata de infrastructura tehnica. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime) POT min=POT existent; POT max=65%; CUT min=CUT existent; CUT max=1,8 (pentru HmaxP+3). Indicatorii urbanistici globali vor fi aplicati diferentiat astfel incat fiecare subzona din cadrul UTR CM sa se incadreze in indicatorii specifici programului functional.

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

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) mediu contribuie la o conservare a specificului preponderent urban al amplasamentului. Conditiiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezinta factori de risc.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate redusa pe Str. C-tin Hagi Stoian si ridicata pe Str. Voinicenilor.

Gabaritul prevazut pentru modernizarea străzilor studiate prin PUZ precum si al aleilor semicarosabile propuse, 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 amenajarii propuse pentru implementarea optima a functiunii de locuire, s-a ales varianta amplasării de spații de parcare adicanet circulatiilor ce deserveasc viitoarele locuinte fiind propus 1 loc de parcare pentru doua apartamente, conform regulamentului general de urbanism. Pentru cladirea multifunctionala amplasata adicent str. Voinicenilor ce ar avea zone comerciale (prestari servicii) sau birouri, s-au propus spatii de parcare diferentiat, pentru comert (cca. 2000 mp – 50 de locuri de parcare) si birouri – 20 de locuri de parcare, conform regulamentului general de urbanism (anexa nr. 5).

Relatia tramei de alei semicarosabile propuse prin PUZ cu eventuala circulatie rapida rezervata pe latara de sud-est este flexibila, realizarea acesteia impunand adaptari minore ale retelei de alei propuse in zona de legatura ale drumului colector cu cele strazi (C-tin Hagi Stoian si Str. Voinicenilor).

Terenul rezervat este destinat prin prezentul studiu zonelor de transport si zonelor verzi de protectie a infrastructurii.

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

Planul urbanistic Zonal ce face obiectul prezentului studiu, propune instituirea zonei CM (CM1) cu mentinerea subzonelor TR1z si V5z pentru terenul studiat.

Indicii urbanistici globali ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt procentul de ocupare al terenului POTmax = 65% si coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax = 1,8.

Bilanț teritorial

| | Existent mp | Existent % | Propus mp | Propus % |
|---------------------------------------|----------------|---------------|--------------|-------------|
| Zona mixta | 230,00 | 2,07 | 3889,20 | 35,00 |
| Circulatii carosabile si parcaje | 555,60 | 5,00 | 2653,80 | 23,88 |
| Circulatii pietonale, biciclisti | 333,40 | 3,00 | 725,55 | 6,53 |
| Spatii verzi amenajate | 2222,40 | 20,00 | 2288,70 | 20,59 |
| Alte zone teren neconstruit | 7770,60 | 69,93 | 1554,75 | 14,00 |
| Tota suprafata studiata(reglementata) | 11112,00 | 100,00 | 11112,00 | 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 funcțiilor propuse la rețelele stradale în funcție de capacitati și conform avizelor gestionarilor acestora, in etape.

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

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

3.7. Protectia mediului

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

- Pentru terenul aferent locuintelor colective unde se estimeaza un numar de cca. 350 de locuitori – s-au prevazut zone plantate in proportie de 20% din suprafata terenului, alocata zonei de locuit cca. 1200 mp (aprox. 3,5 mp/locuitor, fata de 2mp/locuitor prevedere a regulamentului general de urbanism).
- Pentru zona aferenta cladirii cu spatii multifunctionale s-au prevazut 20% din suprafata terenului alocata acestor functiuni cca. 600,00 mp fata de 2-5% din suprafata teren, prevedere a regulamentului general de urbanism.

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

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

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 – str. C-tin Hagi Stoian, str. Voinicenilor).

Prin PUZ se stabileste modernizarea corpurilor de strada existente situate in partea de est si sud-est a terenului studiat. Aceste drumuri nu necesita modernizarea profilului, dar necesita adaptari pentru intersectia cu aleile semicarosabile propuse sau pentru realizarea extinderii retelelor in spatiul amenajat. Obiectiv de utilitate publica este de asemenea trama majora stabilita prin PUZ zona rezidentiala Unirii si PUG preliminar Tg. Mures si pentru care sunt

rezervate terenuri ce vor fi trecute in domeniul public in functie de proiectele viitoare.

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.

intocmit, arh. RAUS Adriana

S.C. TEKTURA S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

PLAN URBANISTIC ZONAL

**PUZ RECONFORMARE ZONA SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU AMPLASARE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
MULTIFUNCTIONALE, STR. VOINICENILOR SI STR. C-TIN HAGI
STOIAN,
TARGU- MURES**

