

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

Planul urbanistic zonal reprezintă un instrument de gestionare a interferențelor activității diferitelor colectivități, ce compun populația unui teritoriu și nevoile acestora.

Autoritatea locală, care gestionează nevoile comunității în cadrul strategiei globale la nivelul localității, stabilite prin planul urbanistic general, pe termen mediu, are nevoie de instrumente funcționale, de tipul planului urbanistic zonal, care prin prevederi sectoriale, ce se înscriu în prevederile PUG, să permită materializarea pas cu pas a acestei strategii.

În același timp studiile secvențiale ce însoțesc de regulă cererile de autorizare, de construcții, (de tipul planurilor urbanistice de detaliu), au nevoie de coordonare pe ansamblul teritoriului acoperit, în așa fel încât prevederile finale să fie coerente și corelate.

Aplicarea prevederilor planului urbanistic zonal se estimează a avea două faze:

- gestionarea crizei funcțional-relaționale a teritoriului studiat, în scopul reechilibrării dezechilibrelor;
- găsirea unui model optimizat al zonei pe termen mediu și lung și adaptarea continuă a acestor reguli de dezvoltare, care să susțină acest model.

În urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea derulării 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 cu functiuni mixte) 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 în urma obtinerii avizului de oportunitate nr. 24 din 18.09.2017 a fost emis certificat de urbanism 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 suprafata prin PUZ se propune :

-amenajare teren;

-stabilirea gabaritelor corespunzătoare precum si a statutului juridic pentru trama stradală ca infrastructură de acces si suport al rezolvarii utilitatilor edilitare;

-asigurare rezervă de spatii pentru alei pietonale si semicarosabile, parcaje ce vor deservi obiectivele amplasate precum si spatii verzi aferente conform RGU (anexa 6);

Stabilire functiuni zona astfel:

-UTR-CM subzonă mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, losir, activitati productive mici nepoluante si locuinte cu CM1 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi max.P+3;

-UTR TR1z-zona unitatilor de transporturi izolate;

-UTR V5-culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;

-Completarea infrastructurii stradale propuse cu echiparea cladirilor cu utilități respectiv cu retele de alimentare cu electricitate si gaz, retele de alimentare cu apă si canalizare menajeră. (Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării terenului cu cladiri de locuinte colective si functiuni complementare compatibile(ce apartin zonei de functionalitate mixta), cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității).

De asemenea trama stradala propusa prin PUZ conserva toate prevederile PUG si ale "PUZ zona rezidentiala Cartier Unirii" precum si a altor documentatii aprobate anterior in zona.

1.3. Surse de documentare

• **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

În elaborarea PUZ-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse, reprezentand studii si proiecte elaborate anterior PUZ:

-PUG al localitatii Tg.-Mures aprobat, în vigoare la data întocmirii documentatiei, alte studii în vigoare la data întocmirii documentatiei.

-PUG al localitatii Tg.-Mures in curs de reactualizare(etapa obtinerii avizelor cf.CU.)
PUZ Zona rezidentiala cartier Unirii.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

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

• **Date statistice**

-S-au utilizat date statistice privind evolutia populatiei in municipiul Tg.-Mures, date privind locuirea si indicatori de dezvoltare economica.

• **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Principalul proiect pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei il reprezinta proiectul de infrastructura care rezerva teren pentru drum colector intre strada Voiniceniilor si strada Principala din comuna Sincaiu de Mures. care interfereaza cu reseaua generala de

acces in zona amplasamentului studiat. Mai exista in vecinatatea amplasamentului alte proiecte imobiliare in derulare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Strazile principale ale cartierului Unirii suprapuse traseelor de acces către Campia Transilvaniei reprezintă axe cu justificare istorică- având în vedere că zona rezidențială Unirii - a avut ca origine un sat cu configurație rurală liniară situat în lungul căii de acces din Tg.-Mureș pe direcția nord-vest. Zona studiată se află în partea de nord-vest a localității delimitată de o cale de acces (str. Voinicenilor), pe latura de nord-est și de alte proprietăți private pe celelalte laturi.

Terenul studiat face parte din prima terasă aferentă râului Mureș, pe latura de nord a acestuia.

Proprietățile inițiale în zona au fost relativ mari, iar prin divizarea acestora au rezultat parcele de forma actuală în lungul strazilor nou create.

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 vecinatatea 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:

- L2az-subzona locuințelor individuale și colective mici cu P,P+1-2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

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

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

- V5z-culoare de protecție față de infrastructura tehnică, zona rezervată ocolitoarei municipiului

- TR1z-subzona unităților de transport izolate

Prezentul proiect stabilește profilul funcțional al zonei cu încadrare în UTR CM – zona mixtă continuând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurant, loisir) activități productive mici nepoluante și locuințe (CM1), posibilitățile de acces și echipare cu utilități și indicatorii urbanistici. Indicatorii urbanistici propuși sunt: POT max.65%; CUT max. 1,8.

Accesul general în zona este asigurat de strada Constantin Hagi Stoian și strada Voinicenilor, strazi ce fac parte din trama stradală a localității și pentru care s-a stabilit prin studii anterioare pentru modernizare profile în acord cu categoria de stradă în care se încadrează. Aceste strazi vor asigura legăturile cu trama de alei carosabile și semicarosabile propuse prin studiu pentru viabilizarea terenului ce urmează a fi mobilat.

- **Potential de dezvoltare**

Potentialul de dezvoltare al zonei este dat de apartenența acesteia la spațiul zonei de locuit în

curs de constituire, nu departe de cel al zonei centrale a cartierului Unirii din mun. Tg. Mures ce contine functiuni specifice: comert, locuire, educatie, sanatate.

2.2. Incadrare în localitate

• Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

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

• Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

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 str.C-tin Hagi Stoian si delimitat de str.Voinicenilor, strazi ce deservesc zona reglementata prin planul urbanistic zonal mentionat anterior. Zona este de asemenea traversata si de culoarul rezervat unei strazi cu profil de strada colectoare , strada care o sa faca legatura directa intre zona localitatii Sin Craiu de Mures si Santana de Mures.

In zona exista 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 rețeaua 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 este rezolvata pe trotuare în lungul tramei stradale ce deserveste zona studiată .

In apropierea zonei de amplasament pe strazile aferente exista rețele de apa, canalizare menajera si pluviala, rețea 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 rețele, in functie de legislatia in vigoare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

• Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Intreaga zonă este relativ plată, având o pantă generală de cca 1,5% pe direcția nord-sud. Cartierul Unirii ca si amplasamentul studiat, este situat pe malul drept al raului Mures.

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 indesata, plasticitate ridicata, vartoasa

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

3,70 - 5,20 m – argila prafoasa, slabnisipoasa, galbena, plasticitate mare, stare plastic vartoasa

5,20 – 6,00 m – pietris cu nisip, spre baza bolovanis, in matrice prafoasa, stare indesata
F2

0,00 – 0,20 m – sol vegetal

0,60 – 1,30 m – nisip fin prafos cafeniu, stare indesata, plastica, vartoasa

1,30 – 3,40 m – argila prafoasa galbena, slab nisipoasa, galbena, plasticitate medie, stare plastic consistent

3,40 – 4,30 m – nisip fin prafos galben, stare medie indesata, plastica, umeda

4,30 – 5,40 m – nisip grosier cenusiu, stare indesata

5,40 – 6,00 m – pietris cu nisip, spre baza bolovanis, in matrice prafoasa, stare indesata
F3

0,00 – 0,20 m – sol vegetal

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

1,40 – 3,60 m – nisip fin prafos galben, stare indesata, plastica, consistenta

3,60 – 4,50 m – nisip grosier cenusiu, stare indesata

4,50 – 6,00 m – pietris cu nisip, spre baza bolovanis, in matrice prafoasa, stare indesata
F4

0,00 – 0,20 m – sol vegetal

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

1,30 – 2,70 m – nisip fin prafos galben, stare indesata, plastica

2,70 – 4,00 m – pietris cu nisip, spre baza bolovanis, in matrice prafoasa, stare indesata
F5

0,00 – 0,20 m – sol vegetal

0,60 – 1,30 m – argila prafoasa neagra cafenie, plasticitate mare, stare plastic vartos

1,30 – 1,90 m – nisip fin prafos galben, stare medie indesata, plastica

1,90 – 4,00 m – pietris cu nisip, spre baza bolovanis, in matrice prafoasa, stare indesata

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

Nivelul hidrostatic 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, inundatii) 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

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

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

- **Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de**

circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate 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 cele două zone ale amplasamentului, conform planului de situație, va fi asigurat din strada existentă (drum public- strada C-tin Hagi Stoian și care va intersecta aleile carosabile și semicarosabile propuse prin proiect.

Aleile carosabile și semicarosabile prin acest PUZ au ampriza 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, și intensitate de trafic mai mică, respectiv C-tin Hagi Stoian.

În raport cu artera rapidă de legătură (colectoare) 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 propus prin PUG preliminar și PUG Tg. Mureș și avizat astfel de CNAIR.

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

2.5. **Ocuparea terenurilor**

• **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Analiza parcelarului aferent zonei relevă porțiuni semnificative cu parcelar tradițional agrar în special cel aferent strazilor generate de drumurile de câmp existente. Studiul urbanistic are în vedere îmbunătățirea ocupării terenului pentru porțiunile cu parcelar agrar în conformitate cu densitățile specifice zonelor de locuit situate în intravilanul localităților urbane.

Proiectul propus presupune construirea în parametrii prevăzuți de Regulamentul aferent PUG-ului în vigoare a unei zone mixte unitare din punct de vedere atât funcțional cât și morfologic. Funcțiunile ce ocupă vecinătățile zonei studiate pot fi caracterizate de diversitate dar și de un fond construit destinat locuințelor cu regim mic de înălțime.

• **Relaționari între funcțiuni**

Ca funcțiuni ale zonei predominant rezidențiale ce conține și funcțiuni complementare (microproducție, servicii), în general compatibile între ele, clădirile și funcțiunile existente se pot potența reciproc cu condiția implementării de activități adecvate fără disfuncții față de vecinătăți.

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

Gradul de ocupare în general al zonei cu fond construit este de nivel mediu, procentul de ocupare existent pe terenul ce urmează a fi reglementat fiind de 0,00%, coeficientul de utilizare existent fiind de 0,00.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

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 pentru reglementarea gabaritului str.C-tin Hagi Stoian stabilit și prin avizul ADP precum și în etapa de realizare a drumului ocolitor, pentru care în PUZ s-a stabilit teren cu interdicție de construire(etapizat).

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

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

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

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

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona beneficiază de serviciile ce aparțin zonei centrale a cartierului Unirii situate la o distanță relativ redusă precum și de cele asigurate de cartierul Aleea Carpați din Tg.Mureș (distanță sub 2000 m); completarea zonei cu funcțiuni mixte de calitate precum și cu cea de locuire ar contribui la revitalizarea generală a amplasamentului.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În spațiul parcelelor din vecinătatea amplasamentului există spații verzi amenajate; propunerile de mobilare includ amenajarea de zone verzi atât în spațiul dintre clădiri cât și în spațiul public adiacent -zona aferentă str.Voinicenilor și a viitorului drum colector.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu există un potențial de risc natural în zona studiată sau în zonele vecine; condițiile geologice normale relevate în studiul geotehnic trebuie gestionate prin aprofundarea studiilor geotehnice pentru fiecare clădire; funcțiunea mixtă cu o importantă componentă de locuire propusă favorizează obținerea unei densități medii a construcțiilor

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități legate de amplasamentul acestui teren sunt acelea că reglementările urbanistice existente pentru zona studiată trebuie adaptate în scopul creării posibilității construirii unui ansamblu funcțional unitar cu o componentă rezidențială de dimensiuni reduse.Este necesară de asemenea stabilirea modului de acces și echipare al

terenului necesar pentru funcțiunile propuse, precum și stabilirea modului de derulare a programului investitional astfel încât impactul asupra cadrului natural și construit din vecinătate să fie favorabil.

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100 % alcătuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona strazilor Voinicenilor și C-tin Hagi Stoian strada ce urmează să fie transformată în strada de categoria a III-a și din care se propune crearea aleilor carosabile și semicarosabile de acces pe loturile ce urmează a fi mobilate.

2.6. Echiparea edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

- **Debite și rețele de distribuție apă potabilă**

În zona amplasamentului (str. Voinicenilor, str. Constantin Hagi Stoian) există rețeaua de alimentare cu apă la care clădirile aferente zonei din vecinătatea amplasamentului sunt bransate

- **Rețele de canalizare**

În zona amplasamentului (str. Voinicenilor, str. Constantin Hagi Stoian) există rețeaua de canalizare menajeră și pluvială la care clădirile aferente zonei din vecinătatea amplasamentului sunt bransate

- **Rețele de transport energie electrică**

În zona amplasamentului (str. Voinicenilor, str. Constantin Hagi Stoian) există rețele de alimentare cu energie electrică la care clădirile aferente zonei din vecinătatea amplasamentului sunt bransate

- **Rețele de telecomunicație** -există în zona cablu Tc amplasat în zona str. Voinicenilor

- **Surse și rețele alimentare cu căldură** – nu există în zona studiată rețele de alimentare cu căldură

- **Posibilități de alimentare cu gaze naturale** – în zona de studiu există rețeaua de alimentare cu gaze naturale;

Clădirile ce urmează a fi construite vor beneficia de racorduri și bransamente 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 Agriculturilor și canalul ce

delimiteaza zona pe latura de sud-est. Pentru alimentarea cu energie electrică s-a studiat tipologia conformarii rețelei electrice din zona. Alimentarea cu gaz se va rezolva prin bransamente la rețelele existente în zona strazilor de acces.

Studiul de ansamblu pentru echiparea zonei studiate cu utilități cuprinde deimensionarea bransamentelor 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.

- **Principalele disfuncționalități**

-nu exista disfuncționalități majore; conform avizelor gestionarilor de rețele bransamentele pentru noile capacități propuse vor fi realizate prin proiecte de specialitate întocmite de specialiști atestați;

2.7. Probleme de mediu

Problemele de mediu ale zonei studiate se pot evidenția numai în corelare cu problemele de mediu ale întregii localități. În studiile elaborate anterior și PUG s-au evidențiat principalele probleme cu care se confruntă localitatea Tg.-Mures în relație cu mediul înconjurător una dintre acestea fiind deficitul de organizare a zonelor verzi. Prin PUZ se prevăd pe parcela zone verzi în spațiul semiprivat corelat cu posibila amenajare a spațiului verde aferent fasiei de teren dinspre str.Voinicenilor precum și a celei adiacente zonei prevăzute pentru traseul drumului colector. Aceste prevederi sunt necesare și în scopul protejării funcțiunii de locuire care are nevoie de zone verzi atât în vecinătatea directă cât și în spații mai largi (vecinătatea malului r.Mures, vecinătatea zonelor împadurite situate la vest de strada Voinicenilor) pentru asigurarea calității programului funcțional.

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 construibilă 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,(cu protejarea zonelor rezervate locuirii prin limitarea POT și CUT) asigurarea de zone verzi plantate.

Racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse și indicatorii urbanistici moderati propusi, pentru zone rezervate locuirii, 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.

- **Relația cadru natural – cadru construit**

Relația cadru natural – cadru construit este echilibrată, elementul natural fiind reprezentat atât de culuarul generat de albia r.Mures, aflat la cca.1000 m pe direcția sud-est cât și de .padure cu care zona studiată se află în relație de vizibilitate spre nord-vest-cca 500 m..

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Riscurile naturale, absente in prezent, sunt reprezentate pentru amplasament de potentialul pericol de inundabilitate generat de o gestionare inadecvata in timp a culoarului creat de zona raului Mures. Riscurile antropice sunt legate de gestionarea inadecvata a geologiei terenului din zona, in special de realizarea de densitati mari pentru cladirile propuse sau de prevederea de spatii utile sub cota terenului amenajat tinand cont de nivelul apei freatice.

Conform studiului geotehnic terenul are conditii geomorfologice normale, astfel incat studiul urbanistic propune o conformare care se subscrie acestor cerinte astfel: parcele cu suprafete mari, densitati medii si reduse, studii aprofundate hidro-geotehnice pe fiecare amplasament si pentru fiecare cladire.

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

Nu exista riscuri ale zonei generate de traseul cailor de comunicatii sau de echiparea edilitara, in situatia gestionarii corecte a infrastructurii de acces si edilitare existente si a extinderilor viitoare. Caile de comunicatii prin care se realizeaza accesul in zona sunt intersectate de traseul rezervat drumului colector ce face legatura intre str. Voinicenilor si str. Principala din Sin Craiu de Mures.

Terenul reglementat, cu suprafata de 11112,0 mp va fi echipat cu utilitati (alimentarea cu apa si canalizare menajera) evitandu-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului; racordarea ansamblului de cladiri la sistemul de alimentare cu apa si canalizare menajera existent in strazile adiacente elimina riscurile legate de echiparea edilitara.

Se va urmări si canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale si păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (parcela va contine peste 30% suprafete permeabile). In acelasi timp deseurile menajere vor fi colectate selectiv si evacuate în cadrul contractului cu o firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Zona studiata nu face parte din zona construita protejata si nu contine cladiri clasate in LMI a localitatii Tg.-Mures.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

Potentialul turistic al terenurilor studiate este legat de zona de recreere creata de padurea din vecinatate si de cursul de apa cu mal amenajabil al raului Mures , de potentialitatea lor dedicata turismului de sfarsit de saptamana

2.8. Optiuni ale populatiei

- **Optiuni ale populatiei precum si punctul de vedere al administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei**

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul care va permite armonizarea dezvoltării urbane a zonei prin corelarea interesului public cu cel privat promovat prin PUZ-uri sau PUD-uri initiate de intreprinzători privați.

Opțiunile populației au fost evidențiate în urma procedurii de consultare a populației prevazute în derularea PUZ, etapă care a condus la imbunatatirea anumitor elemente ale conceptului și ale integrabilității acestora în raport cu zonele învecinate.

Administratia locala si-a exprimat acordul privind programul de dezvoltare al zonei prin emiterea avizului de oportunitate.

Amenajarea zonei prin amplasarea unor functiuni în concordantă cu tendintele spontane afirmate în vecinatate, insotită de dotari de proximitate si de functiuni complementare compatibile, oferă locuitorilor mai multe optiuni functionale, conservând în acelasi timp unitatea urbanistica a zonei.

- **Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarea beneficiarului si felul cum**

urmeaza a fi solutionata aceasta in cadrul PUZ

Punctul de vedere al elaboratorului este in acord cu cel al administratiei publice si cu cel al beneficiarului in ceea ce priveste posibilitatea completarii functionale a zonei studiate in conditiile protectiei peisajului ,a eliminarii complicatiilor geomorfologice cu densitati medii si mijloace tehnice adecvate de fundare precum si in conditiile rezolvarii acceselor si echiparii tehnico-edilitare a intregii zone

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In cadrul Planului Urbanistic Zonal în vigoare terenul figurează în intravilanul localitatii Târgu-Mures, continand o serie de subzone care impreuna ar functiona ca o zona mixta cu dotari si echipamente publice aferente, impreuna cu rezerva spatiala pentru infrastructura de trafic rapid ce conecteaza zona de restul orasului si o retea de alei carosabile semicarosabile ce deservesc local cladirile propuse.

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

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUZ zona rezidentiala Unirii aceasta zonă se găseste în intravilanul localității si contine urmatoarele subzone distincte :

- L2az-subzona locuintelor individuale si colective mici cu P,P+1-2 niveluri,retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;
- UTR L2Cz zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi, subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri.
- UTRCC1z-subzona cantrelor de cartier din zonele de extindere
- UTR TR1z -zona unitatilor de transport izolate
- UTR V5z-culoar de protectie fata de infrastructura tehnica

Prin acest PUZ pentru terenurile cu interdictie de construire se mentin UTR-urile stabilite prin PUZ-cartier rezidential Unirii(UTR TR1z si UTR V5z), iar pentru zona construabila se propune UTR CM – zona mixta continand, servicii, echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice,profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), activitati productive mici nepoluante si locuinte cu „CM1” – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime max. deP+3. Pe zona rezervata circulatiei rapide (culoar drum public - colector) 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 V5z – 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). Indicatori 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) medii contribuie la o conservare a specificului preponderent urban al amplasamentului. Conditiiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezinta factori de risc. Se vor asigura spatii verzi in suprafata relationata cu numarul de locuitori estimat in ansamblu conform legislatiei in vigoare.

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. Voiniceniilor.

Gabaritul prevazut pentru modernizarea străzilor studiate prin PUZ precum si al aleilor carosabile si semicarosabile propuse, face posibil atât accesul riveranilor cât si al 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 adiacente circulatiilor ce deservesc viitoarele locuinte fiind propus cel puțin 1 loc de parcare pentru doua apartamente, conform regulamentului general de urbanism;prin avizul comisiei de circulatie se solicita crearea unui loc de parcare pentru fiecare apartament ceea ce dezvoltatorul va asigura temporar in zona rezervata drumului ocolitor si din momentul realizarii sale,pe terenuri proprii aflate la max.250 m de amplasament. Pentru cladirea multifunctionala amplasata adicent str. Voiniceniilor ce ar avea zone comerciale (prestari servicii) sau birouri, s-au propus spatii de parcare diferentiat, pentru comert (cca. 2000 mp – 45 de locuri de parcare) si birouri – 17 de locuri de parcare, conform regulamentului general de urbanism (anexa nr. 5).

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

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

Pentru str.C-tin Hagi Stoian se propune ampriza de 10,0 m conform studiilor anterioare si avizului ADP.

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.

Pentru suprafata amplasamentului rezervata locuintelor se propun indicatori urbanistici diminuati, pentru conservarea calitatii locuirii POT max=35%;CUT max=1,25.

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 bransării funcțiunilor 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. Voiniceniilor), realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

-alimentarea cu apa se va realiza prin grija beneficiarilor prin bransamentul la rețeaua de alimentare cu apa in sistem centralizat pentru noile capacitati ale tuturor cladirilor propuse prin documentatia PUZ;

-canalizarea menajera pentru noile capacitati functionale propuse prin PUZ va fi asigurata ,prin grija beneficiarilor prin bransamentul ,adaptat capacitatilor existente,la rețelele ce vor functiona in sistem centralizat.

-alimentarea cu energie electrica - rețele electrice existente in zona sunt inventariate cf.aviz SDEE Transilvania Sud; ;alimentarea cu energie electrica si reglementarea coexistentei noilor obiective cu rețelele electrice se vor realiza cf.proiectului;

-in zona exista cablu de telecomunicatii la care sa fi racordate viitoarele cladiri , beneficiarii urmand sa pozeze pe parcela reglementata canalizatii in care operatorii de telecomunicatii sa-si pozeze ulterior cablurile.

-alimentarea cu caldura a imobilelor proiectate se va realiza cu centrale termice proprii ce vor functiona cu combustibil gazos;

-alimentarea cu gaze naturale - in zona amplasamentului studiat exista rețea de alimentare cu gaze naturale.

Pentru bransarea noilor capacitati propuse prin proiect(centrala termica,preparare hrana):pentru fiecare constructie este necesara crearea prin investitii ale beneficiarilor a unei rețele de distributie in conexiune cu rețelele existente in zonele din vecinatatea amplasamentului.

-amenajari pentru evacuarea deseurilor – in spatiul adiacent fiecarui imobil proiectul propune amenajarea unei zonei pentru colectarea selectiva si evacuarea printr-o firma specializata a gunoiului menajer sau a altor deseuri reciclabile;

În funcție de avizele primite și de etapele de extindere prevazute in proiectele de rețele se va adopta soluția optimă.

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 stabilește modernizarea corpului de strada existent situat median în raport cu terenul studiat, respectiv strada C-tin Hagi Stoian pentru care se rezerva o ampriza de 10,0 m.. Drumurile existente necesită adaptări pentru intersecția cu aleile semicirculare propuse sau pentru realizarea extinderii rețelelor în spațiul amenajat. Obiectiv de utilitate publică este de asemenea trama majoră stabilită prin PUZ zona rezidențială Unirii și PUG preliminar Tg. Mureș și pentru care sunt rezervate terenuri ce vor fi trecute în domeniul public în funcție de proiectele viitoare, astfel:

-în etapa I-ampriza de 50m conform prevederii PUZ zona rezidențială Unirii pentru drum ocolitor;
-și etapa II -ampriza de 25 m conform prevederii PUG preliminar și aviz CNAIR pentru strada colectoare;
-Listarea obiectivelor de utilitate publică - principalele obiective de utilitate publică sunt legate de:

-prezența străzilor de acces la amplasamentul studiat;

-prezența spațiului public adiacent străzilor de acces configurate prin PUZ rezidențial Unirii

-Identificarea tipurilor de proprietate asupra bunului imobil.

În spațiul terenului reglementat proprietatea este de tip privat și aparține proprietarilor. Studiul nu propune transferuri de proprietate din domeniul privat în cel public decât în zona str.Hagii Stoian, în scopul asigurării posibilității de modernizare la o ampriza de 10,0 m ; proprietarii intenționează după aprobarea PUZ să dezmembreze terenul etapizat astfel încât fiecare dintre proprietăți să dețină cote exclusive și indivize asupra clădirilor și terenului aferent.;

-Determinarea circulației terenurilor între detinatori în vederea realizării obiectivelor propuse; pentru realizarea obiectivelor propuse sunt necesare transferuri de teren între proprietăți, din domeniul privat în domeniul public conform celor menționate la paragraful anterior;

4. Concluzii și măsuri în continuare

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

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

Propunerea făcută prin PUZ se înscrie în ansamblul prevederilor PUG în vigoare dar și a celui în curs de actualizare în ideea dezvoltării fondului construit și a protejării celui natural, în concordanță cu zona rezidențială din care terenul studiat și parcela reglementată fac parte.

• **Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului**

de dezvoltare investitional

Principalele categorii de interventii propuse sunt :

-construirea,modernizarea si extinderea tramei stradale care viabilizeaza terenul reglementat, prin grija dezvoltatorului.

- crearea de infrastructura edilitara care urmeaza sa deserveasca functionalitatea de ansamblu a zonei propusa prin PUZ, prin grija investitorului

-dezmembrarea terenului pentru crearea etapizata a parcelelor functionale si a strazilor propuse de acces;

-amenajarea spatiului incintelor si al aleilor de acces (spatiu semipublic) ce va contine zone verzi amenajate peisager,spatiu de circulatie pietonal,parcaje;

- **Prioritati de interventie**

Prioritatile de interventie sunt date de elementele de urgenta ,respectiv transferul de proprietate ,crearea infrastructurii de acces si echipare edilitara;

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

Elaboratorul PUZ considera ca propunerile formulate prin documentatia PUZ contribuie in mod esential la rezolvarea de ansamblu a zonei studiate care in prezent este un teren agricol/curti constructii in intravilan cu dezvoltari spontane ,necoerente;

- **Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare**

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

- **Adancirea propunerilor prin PUD-uri**

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

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

Pentru interesul general (public) este prioritar proiectul tehnic de constituire si modernizare a tramei stradale,afere zonei de intravilan propuse prin PUG ;pentru realizarea obiectivelor PUZ este prioritara modernizarea si crearea infrastructurii de acces si echipare descrisa in cuprinsul documentatiei

- **Montaje ale etapelor viitoare, programe de investitii,categorii de costuri**

Etapele viitoare presupun in acelasi timp mobilizarea fondurilor investitionale private ,evidentiate in cadrul unui studiu de fezabilitate(care sa evidentieze costurile de amenajare a terenului,echipare cu utilitati si pentru construire, cat si a celor publice , pentru modernizarea cailor de acces ce constituie trama stradala generala a localitatii asumata de autoritatea publica cf.propunerilor de configurare a teritoriului intravilan .

Se pot lua in considerare eventuale parteneriate public-privat pentru amenajari in spatiile publice adiacente.

4.1.Categorii de costuri ce vor fi suportate

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de

investitorul privat.

intocmit, arh. RAUS Adriana