

## MEMORIU GENERAL

pentru  
„ELABORARE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE  
CASA DE LOCUIT TIP Duplex  
D PARTIAL +P,  
Tg.-Mures, jud. Mures

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

◆ Denumirea lucrării: „ELABORARE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT TIP Duplex D PARTIAL +P, str. Viile Dealul Mic nr.25, Tg. Mures.

- ◆ Proiectant: SC TEKTURA SRL - Târgu Mureș
- ◆ Beneficiar: Pogacean Adrian Ioan
- ◆ Data elaborării: 2018

### 1.2. Obiectul PUZ - 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 derularii studiilor preliminare de urbanism pentru amplasarea unei locuințe tip Duplex cu regim mic de înaltă D partial +P pe un teren situat în intravilan cu folosință actuală parțial curți construcții, parțial de teren arabil, în suprafața totală de 3.040 mp. Se propune dezvoltarea zonei conform reglementărilor generale stabilite prin PUG Tg. Mures și tendințelor din vecinătate (din teren arabil în zonă cu profil rezidențial) și racordarea la de infrastructura existentă.

Pentru lucrarea ce face obiectul acestui studiu în urma obținerii avizului de oportunitate nr. 19 din 19.09.2018 a fost emis certificat de urbanism nr. 724 din 18.04.2018 pentru întocmirea documentației „ELABORARE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT TIP Duplex D PARTIAL +P, str. Viile Dealul Mic nr.25, Tg. Mures.

Suprafata de teren pentru care s-a emis A.O. este alcatuita dintr-un lot cu suprafata , conform extras CF identificat astfel:

CF nr.132503 Tg.Mures , proprietatea Pogacean Ilona ,Pogacean Adrian Ioan in suprafata de 3.040 mp,categoria de folosinta curti constructii si teren arabil;

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mures, în partea de sud – vest a orasului, zona cartierului Dambul Pietros , în zona strazii Viile Dealul Mic.

Din punct de vedere urbanistic terenul ce face obiectul reglementarilor propuse este situat conform PUG Tg.-Mures in zona LV, UTR LV2-subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M situate pe versanti slab construiti in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant si zona V, UTR V7- Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.

Prin planul urbanistic zonal se solicita pentru parcela reglementata reconversie zona functionala LV2 in LV1- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă, cu stabilire POT max. 20 % (fata de 5 % maxim admis in LV2), CUT max. 0,30 (fata de 0,05 maxim admis in LV2). Zona V UTR V7 se pastreaza interdictie de construire conf. PUG Tg.-Mures.

Prin PUZ in baza fundamentarii studiului geotehnic si a analizei facute privind fondul construit existent in zona se stabileste modul de amplasare a casei de locuit tip “Duplex”, posibilitatile de acces si echipare cu utilitati ale noii cladiri si indicatorii urbanistici propusi.

Conform avizului CTUAT nr. 26/83/12/06/2018 fundamentarea indicatorilor urbanistici solicitati s-a realizat pe baza analizei indicatorilor realizati in zona, atasati prezentei documentatii.

Prin PUZ se propune:

- reconversia pentru parcela reglementata LV2 in LV1, zona functionala cu stabilire POT max. 20 % , CUT max. 0,30.

- modul de amplasare a casei de locuit tip “Duplex”, posibilitatile de acces si echipare cu utilitati ale acesteia.

Analiza efectuata evidentiaza faptul ca la nivelul unitatii teritoriale de referinta UTR LV2, densitatile reale sunt mai mari decat cele prescrise prin regulament astfel ca, prin modificarea indicatorilor pe parcela reglementata se obtine o densitate mai mare, deci o utilizare mai rationala a capacitatilor edilitare existente.

Programul de dezvoltare a localitatii prevede mentinerea amplasamentului studiat in zona constructibila avand functionalitatea de zona de locuit .Pentru aceasta zona ce face parte din intravilanul localitatii sunt prevazute dezvoltarea generala a tramei stradale precum si a retelelor de utilitati necesare echiparii viitoarelor cladiri;de asemenea este prevazuta valorificarea cadrului antropic si natural existent in scopul cresterii calitatii imaginii urbane.

### 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, reprezentând studii și 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.)

#### 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 prelungirea Carii Sighisoara pe directia vest care interfereaza cu reteaaua 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 evolutia zonei**

Strazile principale ale cartierului Dambu Pietros suprapuse traseelor de legatura catre sud (Sighisoara) reprezintă axe cu justificare istorică- având în vedere că zona rezidentiala Viile Dealul Mic - a avut ca origine un sat cu configurație rurala liniară situat in lungul carii de acces . Zona studiata se afla in partea de sud-vest a localitatii delimitata de un fost drum de camp transformat in cale de acces (str. Viile Dealul Mic ),pe latura de nord-vest si de alte proprietati private pe celelalte laturi.

Terenul studiat face parte din a doua terasa aferenta raului Mures, pe latura de sud a acestuia.

Proprietatile initiale in zona au fost relativ mari, iar prin divizarea acestora au rezultat parcele de forma actuala in lungul strazilor nou create .

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

Accesul general in zona este asigurat de strada Viile Dealul Mic cu legatura spre str.Calea Sighisoarei aflata in curs de modernizare si propusa pentru extindere pe directia sud , 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.

- **Potential de dezvoltare**

Potentialul de dezvoltare al zonei este dat de apartenenta acesteia la spatiul zonei de locuit in curs de constituire,nu departe de cel al zonei centrale a cartierului Dambul Pietros din mun.Tg.Mures ce contine functiuni specifice: comert, locuire, educatie, sanatate.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren partial construit cu folosința actuală de curti constructii si de teren arabil.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren mediu construit (cladiri de locuit, grădini, terenuri împrejmuite).

Prezentul proiectul stabileste pentru zona studiata functiunea de locuire si alte functiuni complementare compatibile, ce nu depășesc ca poluare limitele fiecărei parcele si pot coexista cu functiunea de locuire fără să creeze disfuncții.

### **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 mun.Târgu Mures, județul Mureș, in partea de sud a localitatii, in vecinatatea cartierului preponderent rezidential Dambul Pietros . Amplasamentul se prezinta ca un mediu denivelat cu pante mai mici in zona strazii de acces.

In vecinatatea zonei exista ca dotari de interes public – spatii pentru invatamant, spatii comerciale si de prestari servicii situate la oarecare distanta fata de zona studiată .

In prezent circulatia carosabilă este asigurată de strazile care fac parte din rețeaua stradală urbana–Calea Sighisoare si str.ii Dealul Mic . 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. Viile Dealul Mic si ampriza de strada colectoare pentru Calea Sighisoarei.

Circulația pietonală este rezolvata pe trotuare în lungul tramei stradale ce deserveste zona studiată .

In apropierea zonei de amplasament pe strada de acces 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 capacitati si conditiile tehnice existente.

### 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 mediu denivelata , având o pantă generală de cca 15% pe direcția nord-est sud-vest . Amplasamentul studiat, este situat pe malul stang al raului Mures.

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:

– 0,00-0,30m sol vegetal

– 0.30-6,0 m praf argilos nisipos galben-cafeniu,cu concrețiuni calcaroase Feruginos manganos ,plastic consistent plasticitate mare, umed indesar

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona geotehnica 2,cu risc geotehnic moderat cu măsuri speciale ce privesc gestionarea apelor metorice .

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat pana la adancimea de 6,0 m.

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General portiuni cu riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii) si se situeaza intr-o zona cu risc geotehnic mediu.

Conform studiului geotehnic elementele constructiilor se vor dimensiona si adapta conditiilor pe care le oferă terenul si morfologia lui, potrivit studiului intocmit

### 2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz**

Circulatia in zona amplasamentului, este de intensitate redusa in zona strazii Viile Dealul Mic ;

acest fapt poate avea influențe pozitive pentru funcțiunea de locuire existentă.

- **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 Calea Sighisoarei . Artera ce suportă traficul cel mai intens în proximitate este Calea Sighisoarei – de categorie a II-a ,colectoare..

Circulația carosabilă locală este asigurată de strada Viile Dealul Mic care face parte din rețeaua strădală a localității și intersectează Calea Sighisoarei la oarecare distanță de amplasamentul studiat .

Circulația pietonală se va rezolva pe trotuare în lungul străzilor 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 străzilor 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 case de locuit duplex ,încadrată în fondul construit existent 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.

- **Relaționări 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 relativ redus, procentul de ocupare existent pe terenul ce urmează a fi reglementat fiind de 8,12%, coeficientul de utilizare existent fiind de 0, 87.

- **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 situate în exteriorul zonei studiate.

Suprafața terenului luat în studiu este de 3.040,0 mp (conform extrasului CF nr. 132503 )se află în intravilanul localității .

Pentru parcela în cauză construirea casei în sistem duplex precum și a racordurilor 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)

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, nord-est și sud-vest loturi proprietăți particulare iar spre sud-vest strada Viile Dealul Mic .

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren mediu construit, cu aspect de zona rezidențială .

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt mai importante pentru zona de teren aferentă străzii Viile Dealul Mic și mai reduse pe Calea Sighisoarei , determinate de situarea terenului o strada cu profil în curs de modernizare . În acest sens această zonă participă nesemnificativ la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră secundară de acces din teritoriu în cartierul Dambul Pietros , zona rezidențială în curs de extindere.

Amplasarea clădirilor pe parcele și față de vecinătăți este conform prevederilor Regulamentului aferent PUZ anexat documentației, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism și a Codului Civil.

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

Zona beneficiază de serviciile ce aparțin zonei centrale a cartierului Dambul Pietros situate la o distanță relativ redusă .

- **Asigurarea cu spații verzi**

În spațiul parcelor din vecinătatea amplasamentului există spații verzi amenajate; propunerea de mobilare include amenajarea de zone verzi atât în spațiul dintre clădiri cât și în spațiul public adiacent .

- **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 cu risc moderat relevate în studiul geotehnic trebuie gestionate prin amplasarea clădirii în zona cu pantă mai redusă și monitorizarea apelor pluviale ,inclusiv prevederea unui dren pe latura de nord – est a clădirii.

- **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 unei clădiri suplimentarea în spațiul parcelei studiate .Este necesară de asemenea stabilirea modului de acces și echipare al terenului necesar pentru noua clădire propusă, 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 terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100 % alcătuit din teren proprietate privată al unor persoane fizice , terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumului existent .

Suprafața terenului luat în studiu este de 3.040,0 mp și se află în intravilanul localității Tg.Mureș .

Imaginea globală a vecinătăților o reprezintă aceea de teren mediu construit, cu aspect de zona rurală.

Amplasarea clădirii pe parcelă și față de vecinătăți este necesară a fi conform prevederilor Regulamentului aferent PUZ care se va încadra în prevederile RGU pentru zone rezidențiale urbane.

## 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. Viile Dealul Mic și Calea Sighisoarei) există rețeaua de alimentare cu apă la care clădirile aferente zonei din vecinătatea amplasamentului sunt bransate

- **Rețele de canalizare**

În zona amplasamentului (str. Viile Dealul Mic și Calea Sighisoarei) 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 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

- **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;

Clădirea ce urmează a fi construită va 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 pentru fiecare tip de echipament edilitar.

Pentru racordarea la rețelele de utilități (alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz), gestionarii acestora urmează să stabilească condițiile de bransare posibile la rețelele pozate în lungul străzii Viile Dealul Mic, prin avize de racordare obținute în etapa ulterioară de proiectare, cu eventuala folosire a bransamentelor existente.

- **Principalele disfuncționalități**

-nu există 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 prevad pe parcela zone verzi in spatiul privat corelat cu posibila amenajare a spatiului verde aferent traseului drumului de acces . Aceste prevederi sunt necesare si in scopul protejarii functiunii de locuire care are nevoie de zone verzi atat in vecinatatea directa cat si in spatii mai largi (culoarul generat de albia paraului din zona de sud , vecinatatea zonelor impadurite situate la nord-est de strada Viile Dealul Mic pentru asigurarea calitatii programului functional.

Terenul reglementat, cu suprafata de 3.040 mp este echipat cu utilități (alimentarea cu apă , canalizare menajera,gaz si electricitate) in sistem centralizat evitindu-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului.

În funcție de mărimea parcelei, zona construibilă s-a delimitat pe criteriile legate de posibilități de acces, relații vizuale, respectarea distantelor de insorire, prevederile PUG TG.MURES si ale regulamentului aferent in ceea ce priveste posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenului, asigurarea de zone verzi plantate.

Racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse si indicatorii urbanistici moderati propusi, se înscriu în condițiile de protectie a mediului conform prevederilor regulamentului aferent PUG TG.MURES.

Pentru protectia solului, subsolului si apelor se propune racordarea cladirilor la sistemul de alimentare cu apă si canalizare menajeră centralizat existent în zonele de acces. Se va urmări canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale si păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (terenul amenajat va contine peste 50% suprafete permeabile) In acelasi timp deseurile menajere vor fi colectate selectiv si evacuate în cadrul contractului cu firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

#### • **Relatia cadru natural – cadru construit**

Relatia cadru natural – cadru construit este echilibrata, elementul natural fiind reprezentat atat de albia paraului ce interfereaza cu amplasamentul in apropiere de latura sud-estica cat si de .padure cu care zona studiata se afla in relatie de covizibilitate spre nord si est.

#### • **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Riscurile naturale, absente in prezent, sunt reprezentate pentru vecinatatea estica a zonei de potentialul pericol de inundabilitate generat de o gestionare inadecvata a paraului ce dreneaza zona spre raul Mures. Riscurile antropice sunt legate de gestionarea inadecvata a geologiei terenului din zona, in special de realizarea de densitati mari pentru cladirea propusa.

Conform studiului geotehnic terenul are conditii geomorfologice de risc moderat , astfel incat studiul urbanistic propune o conformare care se subscrie acestor cerinte astfel: parcela cu suprafeta mare, densitate moderata

#### **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 Calea Sighisoarei.

Terenul reglementat, cu suprafata de 3.040 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă si canalizare menajera) evitindu-se astfel poluarea solului,



subsolului, apelor sau aerului, racordarea amplasamentului la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajeră existent .

. Se va urmări și canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale și păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale ( parcela va conține peste 50% suprafețe permeabile). În același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul contractului cu o firmă prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Zona studiată nu face parte din zona construită protejată și nu conține clădiri clasate în LMI a localității Tg.-Mureș.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Potențialul turistic al terenurilor studiate este legat de zona de recreere creată de pădurea din vecinătate , de potențialitatea ei dedicată turismului de sfârșit de săptămână.

## 2.8. Opțiuni ale populației

- **Opțiuni ale populației precum și punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică 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 inițiate de întreprinzători privați.

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

Administrația locală și-a exprimat acordul privind programul de dezvoltare al zonei prin emiterea avizului de oportunitate.

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 funcționale, conservând în același timp unitatea urbanistică a zonei.

- **Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarea beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționată aceasta în cadrul PUZ**

Punctul de vedere al elaboratorului este în acord cu cel al administrației publice și cu cel al beneficiarului în ceea ce privește posibilitatea completării funcționale a zonei studiate în condițiile protecției peisajului , a eliminării complicațiilor geomorfologice cu densități reduse și mijloace tehnice adecvate de fundare precum și în condițiile conservării acceselor și echipării tehnico-edilitare a întregii zone.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamente

În cadrul Planului Urbanistic General Tg.Mureș în vigoare terenul figurează în intravilanul localității Târgu-Mureș, continuând clădiri care împreună ar funcționa ca o zonă rezidențială cu dotări și echipamente publice aferente.

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

hidrologia zonei, situand terenul intr-o zona cu risc geologic moderat ,datorat terenului in panta.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Din punct de vedere urbanistic terenul ce face obiectul reglementarilor propuse este situat conform PUG Tg.-Mures in zona LV, UTR LV2-subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M situate pe versanti slab construiti in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant si zona V, UTR V7- Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.

Prin planul urbanistic zonal se solicita pentru parcela reglementata reconversie zona functionala LV2 in LV1- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă, cu stabilire POT max. 20 % (fata de 5 % maxim admis in LV2), CUT max. 0,30 (fata de 0,05 maxim admis in LV2). Zona V UTR V7 se pastreaza interdictie de construire conf. PUG Tg.-Mures.

Prin PUZ in baza fundamentarii studiului geotehnic si a analizei facute privind fondul construit existent in zona se stabileste modul de amplasare a casei de locuit tip "Duplex", posibilitatile de acces si echipare cu utilitati ale noii cladiri si indicatorii urbanistici propusi.

Conform avizului CTUAT nr. 26/83/12/06/2018 fundamentarea indicatorilor urbanistici solicitati s-a realizat pe baza analizei indicatorilor realizati in zona, atasati prezentei documentatii.

Prin PUZ se propune:

- reconversia pentru parcela reglementata LV2 in LV1, zona functionala cu stabilire POT max. 20 % , CUT max. 0,30.

- modul de amplasare a casei de locuit tip "Duplex", posibilitatile de acces si echipare cu utilitati ale acesteia.

Analiza efectuata evidentiaza faptul ca la nivelul unitatii teritoriale de referinta UTR LV2, densitatile reale sunt mai mari decat cele prescrise prin regulament astfel ca, prin modificarea indicatorilor pe parcela reglementata se obtine o densitate mai mare, deci o utilizare mai rationala a capacitatilor edilitare existente.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea cladirii propuse cu formele de relief existente este buna in sensul posibilitatii implementarii acesteia 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 pe parcela conform legislatiei in vigoare.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate redusa pe Str. Viile Dealul Mic si ridicata pe Calea Sighisoarei.

Gabaritul existent al străzii studiate prin PUZ face posibil atât accesul riveranilor cât și 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 adiacent circulațiilor existente fiind propus 1 loc de parcare pentru un apartament, prevedere ce aduce un număr suplimentar de parcaje față de prevederile Regulamentului General de Urbanism(1 loc de parcare la 2 apartamente).

### 3.5. Zonificarea funcțională-reglementări , bilanț teritorial,indici urbanistici

Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentului studiu, propune instituirea zonei UTRLV1 pentru parcela reglementată cu menținerea subzonelor UTR V7 pentru terenul studiat.

Indicii urbanistici globali ai PUZ, propusi pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt procentul de ocupare al terenului POTmax = 20% și coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax = 0,3 pentru regimul de înălțime Dpartial+Parter.

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
	<b>EXISTENT mp</b>	<b>EXISTENT %</b>	<b>PROPUS mp</b>	<b>PROPUS %</b>
LOCUINTE	<b>247.00</b>	<b>8.13</b>	<b>608.00</b>	<b>20.00</b>
CIRCULATII CAROSABILE, PARCAJE	<b>150.00</b>	<b>4.93</b>	<b>400.00</b>	<b>13.16</b>
SPATII PIETONALE	<b>65.00</b>	<b>2.14</b>	<b>150.00</b>	<b>4.93</b>
SPATII VERZI/SPATII VERZI AMENAJATE	<b>1578.00</b>	<b>51.91</b>	<b>882.00</b>	<b>29.01</b>
ALTE ZONE TEREN NECONSTRUIT	<b>1000.00</b>	<b>32.89</b>	<b>1000.00</b>	<b>32.89</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3040.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3040</b>	<b>100.00</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună în curs de completare și modernizare beneficiind de rezerve de capacitate suficiente. Studiul de echipare a zonei cu utilități cuprinde posibilitatea branșării clădirii propuse la rețelele stradale în funcție de capacități și conform avizelor gestionarilor acestora, în etape.

-alimentarea cu apă se va realiza prin grija beneficiarilor prin bransamentul la rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat pentru noile capacități ale clădirii de locuit ;

-canalizarea menajeră pentru noile capacități funcționale propuse prin PUZ va fi asigurată ,prin grija beneficiarilor prin bransamentul ,adaptat capacităților existente,la rețelele ce vor funcționa în sistem centralizat.

-alimentarea cu energie electrică - rețele electrice existente în zona sunt inventariate cf.aviz aviz 70301822294/07.09.2018 SDEE Transilvania Sud; ;alimentarea cu energie electrică și reglementarea coexistenței noul obiectiv cu rețelele electrice se vor realiza cf.proiectului;

-în zona există cablu de telecomunicații la care să se racordeze viitoarea clădire, beneficiarii urmând să pozeze pe parcela reglementată canalizării în care operatorii de telecomunicații să-și pozeze ulterior cablurile.

-alimentarea cu căldură a apartamentelor din imobilul proiectat vor beneficia de câte o centrală termică proprie ce va funcționa cu combustibil gazos;

-alimentarea cu gaze naturale - în zona amplasamentului studiat există rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

-amenajări pentru evacuarea deșeurilor – în spațiul adiacent noului imobil proiectul

propune amenajarea unei zonei pentru colectarea selectiva si evacuarea printr-o firma specializata a gunoiului menajer sau a altor deseuri reciclabile;

### 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:

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 terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din teren în proprietate privată, a persoanelor fizice : terenurile ce aparțin domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor de acces existente perimetral – str.Viile dealul Mic si Calea sighisoarei ).

-Listarea obiectivelor de utilitate publica - principalele obiective de utilitate publica sunt legate de:

-prezenta strazilor de acces la amplasamentul studiat;

-prezenta spatiului public adiacent strazilor de acces configurate prin PUG Tg.Mures.

-Identificarea tipurilor de proprietate asupra bunului imobil.

In spatiul terenului reglementat proprietatea este de tip privat si apartine proprietarilor Studiul nu propune transferuri de proprietati din domeniul privat in cel public .

## 4. **Concluzii și măsuri în continuare**

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

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.**

Propunerea facuta prin PUZ se inscrie in ansamblul prevederilor PUG in vigoare dar si a celui in curs de actualizare in ideea dezvoltarii fondului construit si a protejarii celui natural, in concordanta cu zona rezidentiala din care terenul studiat si parcela reglementata fac parte.

intocmit, arh. RAUS Adriana

S.C. TEKTURA S.R.L.  
TÂRGU MURES

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„ELABORARE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU  
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT TIP Duplex D PARTIAL +P, str.Viile  
Dealul Mic nr.25, Tg.Mures.**