

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,modificare parametrii urbanistici Str. C-tin Hagi Stoian, Tg. Mures, jud. Mures

Beneficiar: SC FUSION CONSTRUCT SRL

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

Data elaborarii :Trim.I. 2020

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 reglementat anterior prin documentatia PUZ –Reconformare zona si stabilire reglementari pentru amplasare locuinte colective si spatii multifunctionale, Str. Vonicenilor si Str. C-tin Hagi Stoian, Tg. Mures, jud. Mures -proiect nr.16/2015.

Pentru lucrarea ce face obiectul acestui studiu s-a obtinut avizul de oportunitate nr. 2 din 20.01.2020 in baza certificatului de urbanism nr. 2340 din 17.12.2019 pentru intocmirea documentatiei PUZ –Reconformare zona si stabilire reglementari pentru amplasare locuinte colective si spatii multifunctionale,modificare parametrii urbanistici Str. C-tin Hagi Stoian, Tg. Mures, jud. Mures

Amplasamentul este situat in intravilanul Mun. Targu Mures, in partea nordica. Terenul studiat are o morfologie simpla, fara pante semnificative.

Acest teren a facut obiectul unei documentatii de urbanism (PUZ) aprobata anterior, in baza careia s-a dezembrat astfel:

- S-a instrainat cota de teren ce a apartinut SC Ultra Obi SRL;
- S-a trecut in domeniul mun. Tg. Mures cota de teren de 276,00 mp conf. CF 139185 pentru constituirea corpului de strada .

Terenul in suprafata de 7192,00 mp face obiectul prezentului PUZ.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt spre est strada C-tin Hagi Stoian, iar pe celelalte laturi proprietati apartinand persoanelor fizice/juridice.

Amplasamentul studiat este accesibil din strada Voinicenilor prin str. C-tin Hagi Stoian existente in partea de est, strazi ce deserves si alte functiuni ale zonei.

Amplasamentul restudiat se afla in intravilanul localitatii Tg.-Mures, conform planului de situatie anexat. Terenul are o suprafata de 7192,0 mp si se identifica prin extrasele CF nr. 121444-1823,0 mp; CF nr. 139184-5369,0 mp; imobilul este edificat cu doua cladiri evidentiate in CF si doua cladiri autorizate ,in curs de executie ce vor fi supraetajate in baza prezentului PUZ.

Suprafata terenului este de 7192,0 mp, conform extraselor CF anexate, folosinta actuala a terenurilor fiind de curti constructii si teren arabil.

Conform PUZ Zona rezidentiala cartier Unirii – Tg. Mures aflat in viogoare la data intocmirii planului urbanistic zonal initial precum si in momentul intocmirii prezentei documentatii terenul studiat este situat in intravilanul Mun. Targu Mures, zona L2Cz-subzona locuintelor individuale si collective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi; CC1z-subzona centrelor de cartier existente si a centrelor de cartier din zonele de extinderi; V5z-culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, zona rezervata ocolitoarei municipiului., TR1z-subzona unitatilor de transport izolate.

Prin PUZ intocmit anterior s-a stabilit profilul functional al zonei cu incadrare in UTR CM – zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii managerial, tehnice profesionale, sociale, colective, si personale, comert, hoteluri, restaurant, loisir) activitati productive mici nepoluante si locuinte sau cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3 (CM1), posibilitatile de acces si echipare cu utilitati si indicatorii urbanistici.

Beneficiarul lucrarii doreste revizuirea parametrilor urbanistici solicitati prin lucrarea anterioara, pentru a putea modifica regimul de inaltime de la P+3 la P+3+Etaj retras, modificarea suprafetelor desfasurate cu maxim 20% conform prevederilor legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, art. 32, aliniat 7, deoarece in urma posibilei dezmembrari a terenului pentru constructiile executate in curs de receptie, celelalte cladiri pe care doreste sa le construiasca se inscriu in indicatorii aprobati prin PUZ-ul initial.

Prin PUZ se propune:

1. Stabilire zona functionala CM1zz-subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3+Etaj retras in scopul construirii de locuinte si locuinte cu spatii comerciale la parter;
2. Mentinere zone functionale V5z-culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, VR1z-subzona unitatilor de transport izolate
3. Indicatori urbanistici mentinuti POT max 35%, CUT max 1,25 pentru terenul reglementat si cel ramas dupa dezmembrarea celui aferent cladirilor executate
4. Creare infrastructura de acces, parcare si echipare edilitara

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.

-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

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

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

Studiu geotehnic intocmit de firma SC GAIA SRL TG.MURES

Studiu de coexistenta si alimentare cu energie electrica intocmit de firma SC ENERGOGTI SRL-avizat in CTE SDEE Mures cf,aviz 45/05.02.2018

Aviz comisie de circulatie nr.1074/ADP/IV/11.04.2018

- **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 Voinicenilor si strada Principala din comuna Sin Craiu 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 evolutia zonei**

Strazile principale ale cartierului Unirii suprapuse traseelor de acces catre Campia Transilvaniei reprezintă axe cu justificare istorică- având în vedere că zona rezidentiala Unirii - a avut ca origine un sat cu configurație rurala liniară situat in lungul caili de acces din Tg.-Mures pe directia nord-vest. Zona studiata se afla in partea de nord-vest a localitatii delimitata de o cale de acces (str. Voinicenilor),pe latura de nord-est si de alte proprietati private pe celelalte laturi.

Terenul studiat face parte din prima terasa aferenta raului Mures, pe latura de nord 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 .

Terenul ce face obiectul acestui studiu este alcatuit din doua loturi cu suprafete diferite cu suprafata totala de cca. 7.192,0 mp conform extraselor CF, si este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mures, în partea de nord vest a orasului, zona cartierului Unirii, in vecinatatea strazilor Voinicenilor si C-tin Hagi Stoian cu categoria de folosinta teren arabil si altele (curti constructii).

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targu- Mures în vigoare si prevederilor din PUZ zona rezidentiala cartier Unirii, acest teren se află în interiorul perimetrului intravilanului existent cu categoria de folosinta de teren arabil si altele (curti constructii).

Funcțiunile zonei stabilite cf. PUZ zona rezidentiala Unirii sunt urmatoarele UTR:

-L2az-subzona locuintelor individuale si colective mici cu P,P+1-2 niveluri,retrase de la

aliniament cu regim de construire discontinuu;

-CC1z-subzona centrelor de cartier existente si 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 proiect conserva profilul functional al zonei stabilit prin PUZ aprobat anterior 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.35%; CUT max. 1,25;conserva culoarul rezervat pentru drum colector conf.PUG preliminar.

Accesul general in zona este asigurat de strada Constantin Hagi Stoian din strada Voinicenilor, strazi ce fac parte din trama stradală a localității si pentru care s-a stabilit prin studii anterioare pentru modernizare profile in acord cu categoria de strada in care se incadreaza Aceste strazi vor asigura legaturile cu trama de alei carosabile si semicarosabile propusa prin studiu pentru viabilizarea terenului ce urmeaza a fi mobilat.

- **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 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 7.192 mp, suprafata ce reprezinta zona rereglementata, apare conform plansei de reglementari a Planului Urbanistic Zonal „ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII” traversat de str.C-tin Hagi Stoian legata 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 Sincriau 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 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 este rezolvata pe trotuare în lungul tramei stradale ce deserveste zona studiată .

În apropierea zonei de amplasament pe strazile aferente există rețele de apă, canalizare menajeră și pluvială, rețea de alimentare cu energie electrică și gaz, existând posibilitatea racordării noilor consumatori la acestea. Condițiile de racordare ale construcțiilor propuse urmează să se stabilească de comun acord cu gestionarii acestor rețele, în funcție de legislația în vigoare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

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 prafos 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 prafos 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 prafos 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 prafos 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 prafos galben, stare medie indesată, plastică

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

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 apă nefiind agresivă față de betoane, variațiile de nivel în

functie de nivelul precipitatiilor 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

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

Circulația în zona amplasamentului, este de intensitate mare pe str. Voiniceni și redusă în zona strazii Hagi Stoian; acest fapt poate avea influențe pozitive pentru amplasarea funcțiilor de locuire în spațiul zonei mixte. Prevederile noului plan urbanistic general de transformare a circulației din zonă, într-un sistem spațial înelar 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, greutate 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. Voiniceni și redusă pe str. C-tin Hagi Stoian. Artera ce suportă traficul cel mai intens în proximitate este strada Voiniceni – 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 stradală a localității și intersectează str. Voiniceni în apropierea amplasamentului.

Accesul pe zona 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 profilul 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 stradală propusă se va realiza etapizat și flexibil în funcție de posibilitățile de intersectare ale acesteia cu trama stradală 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. 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 releva 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 în PUZ-ul aprobat 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. Prezentul PUZ modifică regimul de înălțime cu un nivel în plus pentru corpurile de clădire ramase de executat și conservă indicatorii urbanistici din PUZ-ul aprobat inițial.

- **Relationari 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; la parterul unora dintre clădiri se vor implementa funcțiuni mixte (comert, prestări servicii) compatibile cu locuirea.

- **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 generat de prevederile PUZ aprobat anterior pe terenul ce urmează a fi rereglementat fiind de 35%, coeficientul de utilizare existent fiind de 1,25.

- **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 7192,0 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 (reglementat în PUZ-ul anterior și deja efectuat), 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 C-tin Hagi Stoian.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren parțial construit, cu aspect de zonă urbană.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt mai puțin importante pe str. C-tin Hagi Stoian, determinate de situarea terenului pe o stradă secundară 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 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.

- **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

(distanța 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 care reglementările urbanistice existente pentru zona studiată trebuie readaptate în scopul creării posibilității construirii unui ansamblu funcțional unitar cu o componentă rezidențială de dimensiuni reduse pentru care s-a dorit modificarea regimului de înălțime stabilit inițial P+3 astfel încât să se poată construi un nivel parțial (retras) suplimentar P+3+R în condițiile menținerii față de vecinătăți a distanței egale cu jumătate din înălțimea clădirilor. Este necesară de asemenea stabilirea modului de derulare al 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 stradă de categoria a III-a și din care se propune crearea aleilor carosabile și semicarosabile de acces pe loturile 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 electrica**

In zona amplasamentului (str. Voinicenilor, str. Constantin Hagi Stoian) exista rețele de alimentare cu energie electrica la care cladirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate

- **Rețele de telecomunicatie** - exista in zona cablu Tc amplasat in zona str. Voinicenilor

- **Surse si rețele alimentare cu caldura** – nu exista in zona studiata rețele de alimentare cu caldura

- **Posibilitati de alimentare cu gaze naturale** – in zona de studiu exista rețea 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 si energie electrica. 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 potential bun, alcatuit din rezerva de capacitati preexistente pentru cartierul Unirii situate in principal pe strada Constantin Hagi Stoian, strada Voinicenilor si ansamblul strazilor situate intre strada Agricultorilor si canalul ce delimiteaza zona pe latura de sud-est. Pentru alimentarea cu energie electrică s-a studiat tipologia conformarii rețelei electrice din zona si s-a intocmit un studiu de coexistenta care stabileste si solutia de alimentare cu energie electrica. 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 stabiliți prin programul investitional, urmărindu-se în timp realizarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, a celor de gaz si electrice conform proiectelor derulate in etapele de construire.

• **Principalele disfuncionalitati**

-nu exista disfuncionalitati majore; conform avizelor gestionarilor de rețele bransamentele pentru noile capacitati propuse vor fi realizate prin proiecte de specialitate intocmite de specialisti atestati;

2.7. **Probleme de mediu**

Problemele de mediu ale zonei studiate se pot evidenția numai în corelare cu problemele de mediu ale întregii localitati. In 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 semiprivat corelat cu posibila amenajare a spatiului verde aferent fasiei de teren dinspre str.Voinicenilor precum si a celei adiacente zonei prevazute pentru traseul drumului colector. 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 (vecinatatea malului r.Mures, vecinatatea zonelor impadurite situate la vest de strada Voinicenilor) pentru asigurarea calitatii programului functional.

Terenul rereglementat, cu suprafata de 7192,0 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă si canalizare menajera) in sistem centralizat evitindu-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 insorire, prevederile PUZ Unirii si ale regulamentului aferent în ceea ce priveste posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenului,(cu protejarea zonelor rezervate locuirii prin limitarea POT si CUT) asigurarea de zone verzi plantate.

Racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse si 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 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 20% 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 culuarul generat de albia r.Mures ,aflat la cca.1000 m pe directia sud-est cat si de .padure cu care zona studiata se afla in relatie de covizibilitate spre nord-vest-cca 500 m..

• **Evidentierea riscurilor naturale si 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 freatiche.

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 7192,0 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă si canalizare menajera) evitindu-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului; racordarea ansamblului de cladiri la sistemul de alimentare cu apă si canalizare menajeră 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 20% 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 indirect de zona de recreere creata de padurea din vecinatatea nordica si de cursul de apa cu mal amenajabil al raului Mures pe directia sud , 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 zonele din 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

În 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 centrelor de cartier din zonele de extindere

-UTR TR1z -zona unitatilor de transport izolate

-UTR V5z-culoar de protectie fata de infrastructura tehnica

Prin PUZ aprobat Reconformare zona si stabilire reglementari pentru amplasare locuinte colective si spatii multifunctionale, Str. Voinicenilor si Str. C-tin Hagi Stoian, Targu-Mures, jud. Mures aprobat prin HCL 146/30.05.2018 pentru terenurile cu interdictie de construire sau mentinut UTR-urile stabilite prin PUZ-cartier rezidential Unirii(UTR TR1z si UTR V5z), iar pentru zona constructibila s-a propus 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. de P+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). Indicatorii urbanistici globali vor fi aplicati diferentiat astfel incat fiecare subzona din cadrul UTR CM sa se incadreze in indicatorii specifici programului functional.

In prezentul PUZ se mentin reglementarile aprobate anterior ,pentru zona locuintelor colective modifica regimul de inaltime care se majoreaza cu un nivel retras;se diversifica functiunile prin prevederea ca la parterul blocurilor de locuit sa fie amplasate functiuni compatibile cu locuirea(comert ,prestari servicii,alim publica).

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. Voinicenilor.

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 fiecare apartament(HCL Tg.Mures nr. 241 din 2019 si locuri de parcare pentru functiunile de la parter , conform regulamentului general de urbanism; dezvoltatorul va asigura temporar o parte dintre aceste parcaje in zona rezervata drumului colector si din momentul realizarii sale,pe terenuri proprii aflate la max.150 m de amplasament conform planselor

de mobilare anexate.

Relatia tramei de alei semicarosabile propuse prin PUZ cu eventuala circulatie colectoare 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 arterei colectoare este destinat prin prezentul studiu zonelor de transport si zonelor verzi de protectie a infrastructurii,reglementate ca atare in PUZ.

Pentru str.C-tin Hagi Stoian ampriza realizata in urma PUZ-ului aprobat anterior este de 10,0 m conform studiilor anterioare si avizului ADP obtinut ,fata de care prezentul PUZ nu propune modificari.

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.

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

Bilanț teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Zona mixta	760,00	10,57	2.517,20	35,00
Circulatii carosabile si parcaje	0,00	0,00	3.428,35	47,67
Circulatii pietonale	0,00	0,00	396,45	5,51
Spatii verzi	0,00	0,00	850,00	11,82
Alte zone teren neconstruit	6.432,00	89,43	0,00	0,00
Tota suprafata studiata(reglementata)	7.192,00	100,00	7.192,00	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 de specialitate aprobat ;

-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 in conditiile protectiei calitatii aerului(evacuare gaze prin cosuri colectoare pe acoperis);

-alimentarea cu gaze naturale - in zona amplasamentului studiat exista retea 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 retele de distributie in conexiune cu retelele 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 amenajat 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).

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 -ul aprobat anterior s-a stabilit modernizarea corpului de strada existent situat la nord -est in raport cu terenul studiat ,respectiv strada C-tin Hagi Stoian pentru care s-a rezervat o ampriza de 10,0 m.(267 mp cedati domeniului public) Drumurile existente 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 (drum colector)stabilita prin PUZ zona rezidentiala Unirii si reconformata prin PUG preliminar Tg. Mures si pentru care sunt rezervate terenuri ce vor fi trecute in domeniul public in functie de proiectele arterei viitoare,astfel:

-in etapa I-ampriza de 50m conf.prevederii PUZ zona rezidentiala Unirii pentru drum ocolitor;

-si etapa II -ampriza de 25 m conform prevederii PUG preliminar si aviz CNAIR pentru strada colectoare;

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

-conformarea profilului final al strazilor de acces la amplasamentul studiat(str.C-tin Hagi

Stoian),rezervarea culoarului pentru drum colector,pe amplasamentul studiat;

-prezenta spatiului public adiacent strazilor de acces configurate prin PUZ rezidential Unirii

-Identificarea tipurilor de proprietate asupra bunului imobil.

In spatiul terenului reglementat proprietatea este de tip privat si apartine proprietarilor studiului actual nu mai propune transferuri de proprietati din domeniul privat in cel public (in zona str.Hagii Stoian, in scopul asigurarii posibilitatii de modernizare la o ampriza de 10,0 m transferul s-a efectuat odata cu aprobarea documentatiei precedente) dezvoltatorii intentioneaza dupa aprobarea PUZ sa dezmembreze in continuare terenul etapizat astfel incat fiecare dintre proprietati sa detina cote exclusive si indivize asupra cladirilor si terenului aferent.;aceste tipuri de dezmembrari nu vor respecta indicatorii globali ai zonei.

-Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse;pentru realizarea obiectivelor propuse au fost necesare si s-au realizat transferuri de teren intre proprietati,din domeniul privat in domeniul public conform celor mentionate 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 necesita 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 (preliminar) dar și a celui în curs de finalizare 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 investițional**

Principalele categorii de intervenții propuse sunt :

-construirea,modernizarea și extinderea tramei stradale care viabilizează terenul reglementat, prin grija dezvoltatorului.

- crearea de infrastructură edilitară care urmează să deservească funcționalitatea de ansamblu a zonei propusă prin PUZ, prin grija investitorului

-dezmembrarea terenului pentru crearea etapizată a parcelelor funcționale și a strazilor propuse de acces;de asemenea etape de dezmembrare în acord cu viitorul regim de proprietate rezultat după vânzare apartamentelor și a spațiilor cu alte funcțiuni;

-amenajarea spațiului incintelor și al aleilor de acces (spațiu semipublic) ce va conține zone verzi amenajate peisager,spațiu de circulație pietonal,parcaje;

- **Priorități de intervenție**

Prioritățile de intervenție sunt date de elementele de urgență ,respectiv transferul de proprietate deja realizat parțial ,crearea infrastructurii de acces și echipare edilitară,lucrări în curs de realizare;

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

Elaboratorul PUZ considera ca propunerile formulate prin prezenta documentația contribuie la îmbunătățirea parametrilor de eficiență a investiției fără creșterea densității aprobate anterior (coeficienții POT,CUT existenți menținuți);

- **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 precum si in momentul realizarii drumului de ocolire.

- **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