

MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN
VESCAN ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE,
PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI
INFRASTRUCTURI EDILITARE”

Jud. Mures, Mun. Târgu Mures, Str. IOAN VESCAN, N.C. 133844, 134773 si 239/4.

Titularul investitiei

MACO CONSTRUCT SRL

2023

COLECTIV ELABORATOR P.U.Z.

Lista semnaturi:

Colectiv de elaborare

Sef Proiect Urb. Florin Valentin TANASE

Arh. Stebingar_Mihai

Urb. Ana Ganta



Borderou general P.U.Z.

Parti scrise:

1. Foaie de capat
2. Colectiv elaborator
3. Borderou
4. Certificat de urbanism nr.1650/ 13.12.2021
5. Extrase de carte funciara, nr. 133844, nr. 134773, nr. 133968
6. Extras de plan cadastral, nr. 133844, nr. 134773, nr. 133968
7. Aviz CTATU nr. 3/3 din 21/01/2022
8. Aviz de Oportunitate nr. 2 din 23.02.2022
9. Dovada TAXA RUR
10. Aviz Compania AQUUSERV S.A. nr.2737 / V / B / 13 din 13.04.2021
11. Aviz Delgaz GRID S.A. nr. 213596231 din 11.03.2022
12. Aviz Distributie Energie Electrica nr. 7030220312289 din 01.04.2022
13. Aviz Telefonizare nr.114 din 18.03.2022
14. Aviz ISU nr. 1857118 din 21.03.2022
15. Aviz Securitatea la incendiu nr. 1857118 / 22.03.2022
16. Aviz Sanatatea Populatiei nr.444 din 04.04.2022
17. Aviz protectia Mediului decizia de incadrare nr. 3835 din 07.06.2022
18. Aviz ANIF nr. 31 din 08.04.2022
19. Aviz Administratia Domeniului Public nr.1344 din 21.04.2022
20. Panouri de informare
21. Proces Verbal dezbateri publica 04.11.2022
22. Studiu Geotehnic
23. Memoriu Tehnic
24. Regulament local de urbanism
25. Plan actiuni

Parti desenate:

- U01.1 Încadrare în municipiu
- U01.2 Încadrare în zona
- U01.3 Încadrare în documentatii urbanistice anterioare
- U01.4 Încadrare în documentatii urbanistice anterioare aprobate PUZ Unirii
- U02.0 Plan situatie existenta
- U03.0 Plan reglementari urbanistice
- U03.1 Plan de mobilare urbanistica
- U04.0 Plan retele edilitare
- U05.1 Plan obiective de utilitate publica

Cuprins

Titularul investitiei	0
CAPITOLUL 1	
INTRODUCERE	5
1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	5
Denumirea obiectului de investitii.....	5
Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul.....	5
Titularul investitiei	5
Proiectant general.....	5
Faza proiect.....	5
Numar proiect.....	5
1.2 OBIECTUL LUCRARII.....	6
1.3 SURSE DOCUMENTARE	8
CAPITOLUL 2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII 8
2.1 EVOLUTIA ZONEI	8
2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	9
2.3 CIRCULATIE.....	9
2.4 OCUPAREA TERENURILOR.....	10
2.5 ECHIPARE EDILITARA.....	10
2.6 PROBLEME DE MEDIU	11
2.7 OPTIUNI ALE POPULATIE.....	11
CAPITOLUL 3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA 11
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	12
3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.....	12
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	17
3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI	17
3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	18
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.....	20
3.7 PROTECTIA MEDIULUI.....	23
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	23
3.9 REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI	24
3.10 CATEGORII DE COSTURI	24
CAPITOLUL 4	CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE ... 25

Tabel figuri

Figură 1-Localizare teren P.U.Z.....	7
Figură 2-Încadrarea in localitate	9
Figură 3-Încadrarea in local P.U.G. aprobat prin HCL nr. 257/19.12.2002	13
Figură 4-Încadrarea in local P.U.G. aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022	14
Figură 5-Încadrarea P.U.Z.....	16
Figură 6-Profile stradale propuse	18
Figură 7-Bilant teritorial propus.....	20
Figură 8 - Anexa adresa Aquaserv nr.9466/V/B/13 din 22.02.2023	22
Figură 9-Bilant obiective de utilitate publica	23

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectului de investitii

PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”

Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul

Jud. Mures, Mun. Târgu Mures, Str. Ioan Vescan, N.C. 133844, 134773 si 239/4.

Titularul investitiei

MACO CONSTRUCT SRL

Proiectant general

PROIECTANT GENERAL: S.C. MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANTA. Tel: 0745854672

Faza proiect

P.U.Z

Numar proiect

233/2021

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Scopul planului urbanistic zonal este de a crea o zonă rezidențială de locuințe individuale cu o posibilitate de conexiune la rețelele stradale ale orașului existente și propuse prin documentatii de rang superior totodata documentatia dorește să reglementeze urbanistic terenul studiat cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și reorganizarea acceselor și infrastructurii edilitare.

Se propune parcelarea terenului cu suprafata totala de 12500 mp pe doua randuri si edificarea lor cu locuinte P+1, cu incadrare in indicatorii urbanistici stabiliti prin ,P.U.Z. – zona rezidentiala cartier Unirii ' aprobat cu H.C.L. nr. 31/07.02.2008.

Terenul ce a generat documentatia P.U.Z este format din cele 3 loturi:

- Teren N.C. 133844 în suprafata de 5.000 mp:
- Teren N.C. 134773 în suprafata de 5.000 mp:
- Teren N.C. 239/4 în suprafata de 2.500 mp.

Suprafata terenurilor ce au generat prezenta documentatia este de 12.500 mp.

Suprafata totala a zonei studiate este de 28.270 mp.

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, terenul studiat care face obiectul P.U.Z., are urmatoarele vecinatati:

- La Nord – terenuri proprietate privata;
- La Sud – limita teritoriu administrativ, terenuri proprietate privata;
- La Est – str. Ioan Vescan, terenuri proprietate privata;
- La Vest – limita teritoriu administrativ, terenuri proprietate privata.



Figură 1-Localizare teren P.U.Z
Sursa: ANCPI, prelucrare personala

Terenurile ce au generat prezenta documentatie, situate în intravilanul municipiului Târgu Mures, parcela cu N.C. 133844, N.C. 134773 si N.C. 239/4 dispun de urmatoarele caracteristici si date de identificare:

Teren N.C. 133844
 - suprafata totala de 5.000 mp. conform masuratorilor cadastrale, avand categoria de folosinta arabil;
 - inscris cu Numar Cadastral 133844 in Cartea Funciara nr. 133844 (138844) a localitatii Târgu Mures, Jud. Mures;
 - terenul studiat nu indentifica imobile.

Teren N.C. 134773
 - suprafata totala de 5.000 mp. conform masuratorilor cadastrale, avand categoria de folosinta arabil;
 - inscris cu Numar Cadastral 134773 in Cartea Funciara nr. 134773 a localitatii Târgu Mures, Jud. Mures;
 - terenul studiat nu indentifica imobile.

Teren N.C. 239/4
 - suprafata totala de 2.500 mp. conform masuratorilor cadastrale, avand categoria de folosinta arabil;
 - inscris cu Numar Cadastral 239/4 in Cartea Funciara nr. 133968 a localitatii Târgu Mures;
 - terenul studiat nu indentifica imobile.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- Certificatul de urbanism nr. 1650 din 13.12.2021;
- Aviz CTATU nr. 3/3 din 21.01.2022;
- Aviz Oportunitate nr. 2 din 23.02.2022;
- Proces Verbal dezbatare publica 04.11.2022
- P.U.Z Unirii H.C.L nr.31/07.02.2008;
- Legea 350 / 2001. Amenajarea teritoriului si urbanismului;
- HG 525 / 1996. pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnica “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si Ordinul 994/2018;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, actualizata;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitatile urbane;

Documentatia se elaboreaza cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare si corespunzator Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Asezare – Suprafata

Municipiul Tîrgu Mures, împreuna cu zona sa periurbana, totalizeaza o populatie de cca. 215.000 locuitori. Zona periurbana cuprinde orasul Ungheni si 13 comune, întinzându-se pe o suprafata de aproximativ 678,40 de km², limitrofa municipiului Tîrgu Mures.

Mediul economic

Orasul se afla în prezent în procesul de trecere de la o economie bazata în mare masura pe activitati din sectorul secundar la o economie bazata pe servicii. Schimbarile survenite la

Începutul anilor '90 pe plan european și global, precum și reformele economice întreprinse pe plan național, au făcut ca traiectoria economiei, dominată de o industrie de tradiție (cu unități producătoare în domeniile construcțiilor de mașini, produse electrocasnice, produse chimice, mobilă, pielărie, confecții textile, sticlărie, portelan și industrie alimentară), să cunoască un declin important, odată cu dezmembrarea sistemului economic centralizat, privatizarea și restructurarea marilor unități producătoare.

Numar locuitori

Conform informațiilor furnizate de către Camera de Comerț și Industrie Mureș populației totale a județului era la data de 1 iulie 2016 de 595.627 locuitori și de 149.823 locuitori în orașul de reședință Târgul Mureș.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenurile propuse pentru studiu sunt situate în Loc. Târgu Mureș, în intravilanul localității Târgu Mureș, având accesibilitate la Strada Ioan Vescan.

Zona din care face parte terenul este bine sistematizată din punct de vedere al infrastructurii rutiere și proximitatea față de centrul orașului Târgu Mureș prezintă un avantaj în dezvoltarea terenului.



Figură 2-Încadrarea în localitate
Sursa – Google

2.3 CIRCULAȚIE

Pe limitele laterale de Sud-Est ale terenului propus spre studiu, circulația se realizează pe:

Strada Ioan Vescan;

Prin prezenta documentatie P.U.Z. ce propunere functiunea de locuinte unifamiliale tip duplex, locuinte individuale si reorganizari accese si infrastructuri edilitare, se va studia accesul la circulatia carosabila existenta, întrucât documentatia prezenta doreste sa aiba o integrare coerenta si sa ajute la dezvoltarea durabila a zonei.

Locurile de parcare necesare investitiei ce a generat P.U.Z. se vor amenaja în interiorul proprietatii mai precis în interiorul parcelelor rezultate.

Total parcuri amenajate pe proprietati: 44 buc.

Pentru asigurarea circulatiei pe teritoriul parcelei, situate în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent Str. Ioan Vescan;
- realizarea circulatiei auto si pietonale în interiorul parcelei;

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Regim juridic:

Terenurile studiate sunt proprietatea privata MACO CONSTRUCT SRL – prin Oltean Dana-Otilia, teren N.C. 134773, identificat prin incheierea de autentificare nr. 584 anul 2021 Luna Iunie Ziua 08, notar public Dobre Iuliana Felicia, teren N.C.133844 identificat prin incheierea de autentificare nr. 611 anul 2021 Luna Iunie Ziua 14, notar public Dobre Iuliana Felicia si teren N.C. 239/4 identificat prin incheierea de autentificare nr. 341 anul 2021 Luna Aprilie Ziua 06, notar public Dobre Iuliana Felicia.

2.5 ECHIPARE EDILITARA

Solutiile de asigurarea a utilitatilor necesare retelei se vor realiza ulterior P.U.Z., la fazele ulterioare conform avizelor institutiilor avizatoare si normelor în vigoare.

Conform aviz de principiu **DELGAZ GRID S.A. NR. 213596231 / 11.03.2022**, în zona amplasamentului studiat nu exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale.

Conform aviz de amplasament favorabil **DISTRIBUTIA ENERGIE ELECTRICA NR. 7030220312289/ 01.04.2022** in zona nu exista retea electrica.

Conform aviz **COMPANIA AQUASERV S.A. NR.2737 / V / B / 13.04.2022** Compania AQUASERV S.A. nu are în gestiune delegata conducte de alimentare cu apa si canalizare.

Conform solicitarii Maco Construct SRL privind acordul de bransare si racordare la retea de apa potabila si canalizare, prin adresa nr. 9466/V/B/13 din 22.02.2033 compania Aquaserv informeaza ca investitia prezentata poate fi racordata la retelele de apa si canalizare menajera infrastructura identificata pe strada Iona Vescan in dreptul imobilului nr.10.

Retelele de apa si canalizare menajera vor fi realizate dupa prezentarea proiectului tehnic catre Aquaserv pe cheltuiala Macro Construct SRL.

Conform aviz favorabil **TELEKOM S.A. NR. 114 / 18.03.2022**, nu are amplasate retele si echipamente de comunicatii care sa fie afectate de lucrarile de constructie.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Informatii extrase din „Decizia de Incadrare nr. 3835 din 07.06.2022”:

În prezent, terenurile ce au generat prezenta documentatie fac parte din intravilanul Loc. Târgul Mures, având categoria de folosinta arabil si nu identifica probleme de mediu.

2.7 OPTIUNI ALE POPULATIE

Populatia din zona nu este afectata negativ de realizarea investitiei „PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”

Proiectul va urma metodologia de elaborare, iar pentru consultarea opiniilor se va urma procedura conform, ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Proiectul a parcurs conform legii, ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prin afisarea panourilor de informare a populatiei la locul investiei , astfel :

- Anunt la sediul primariei Targu Mures ;
- Anunt in ziarul local , respectiv sediul Maco Costruct in data de 20.10.2022

Sedinta de dezbatere publica la sediul primariei Targu Mures unde a fost prezentat si discutat proiectul , fiind ulterior emis PV de sedinta dezbatere publica din data de 04.11.2022.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. a fost impusă de prevederile aprobate prin P.U.Z Unirii H.C.L nr. 31/07.02.2008 – in zona de studiu se identifica urmatoarele functiuni, respectiv subzona.

Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propune:

L2z – ZONA DE LOCUIT:

L2cz – subzona locuințelor individuale P+1 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu grupate (cuplate) situate in noile extinderi.

Propunerile care au stat la baza prezentei documentatii, au avut la baza urmatoarele:

- Asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate din punct de vedere functional, în concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructura;
- Utilizarea eficienta a terenurilor;
- Diversificarea functiunilor;

- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. si C.U.T. si a suprafetei maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înaltime, prin corelare cu cerintele functionale;
- Cresterea calitatii vietii utilizatorilor si cresterea esteticii urbane;

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

„Studiu de Geotehnic”:

Din punct de vedere al constructibilitatii, zona cercetata este caracterizata ca **Zona fara restrictii (bune) pentru construit**. În aceasta zona nu se manifesta fenomene de instabilitate si pot fi amplasate orice tipuri de constructii, respectându-se însa capacitatea portanta a terenului de fundare.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin HCL nr. 257/19.12.2002 zona studiata prin acest proiect se incadreaza în:

L – ZONA DE LOCUIT

- L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;
- **P.O.T.** – 35%,
- **C.U.T.** – 0,6 - P+1
- **C.U.T.** – 0,9 - P+2

UTILIZARI ADMISE :

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; în functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate;
- echipamente publice de nivel rezidential;
- lacasuri de cult.



Figură 3-Încadrarea în local P.U.G. aprobat prin HCL nr. 257/19.12.2002

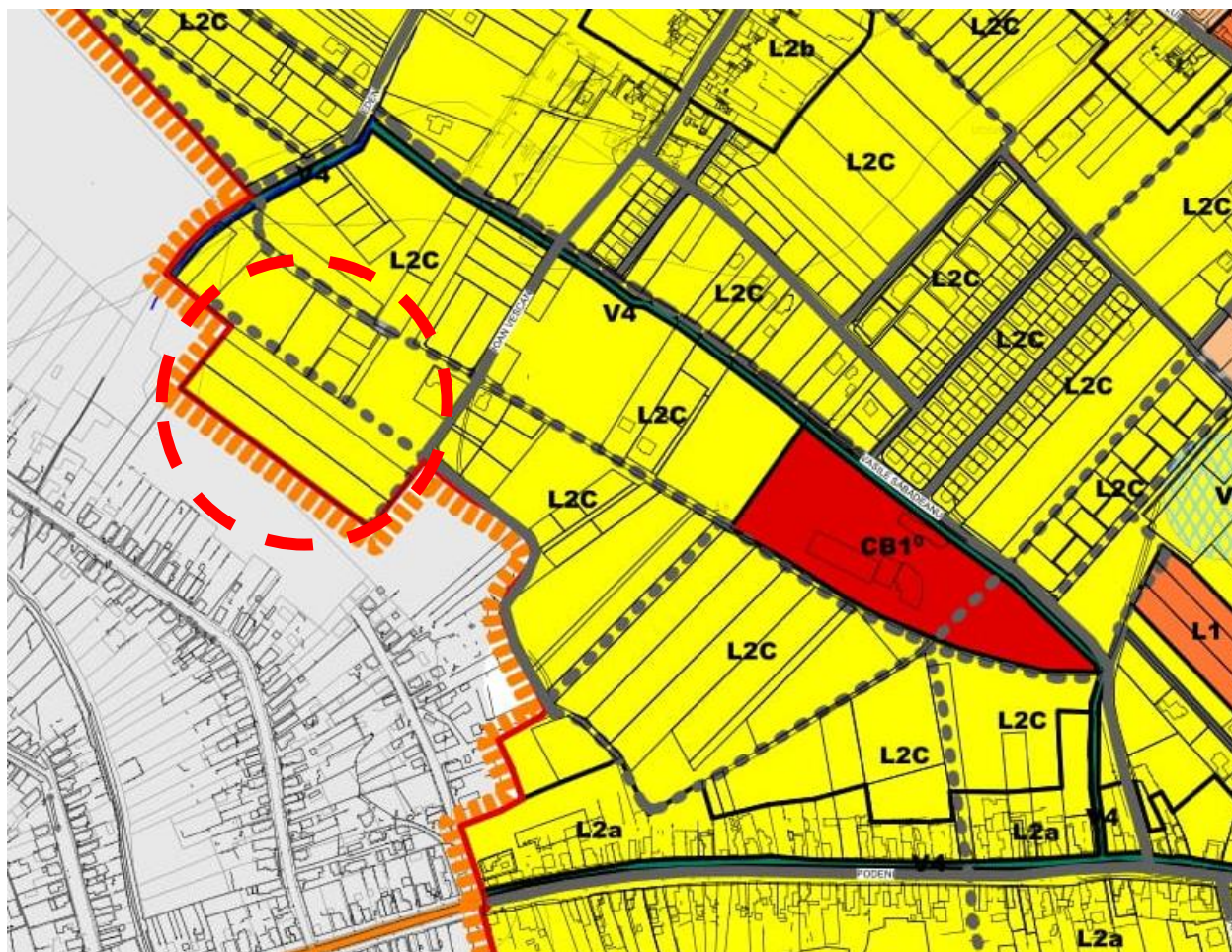
Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022, acest proiect se încadrează în:

L2C – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (însiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi.

- **P.O.T.** – 35%,
- **C.U.T.** – 0,6 - P+1
- **C.U.T.** – 0,9 - P+2

UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale mici cu maximum P+2 niveluri de construire izolat, cuplat, însiruit, cover;
- Locuinte colective mici cu P, P+1-2 niveluri, care contin maximum 10 apartamente pentru fiecare cladire propusa (unitate de locuit) si maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operatiunea urbanistica propusa;
- În functie de conditiile topografice, geotehnice se pot realiza constructii terasate, în cascada;
- Echipamente publice de nivel rezidential;
- Institutii si servicii de interes public;
- Activitati economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- Spatii libere si plantate (scuar, gradina publica cu acces nelimitat).



Figură 4-Încadrarea in local P.U.G. aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1650 din 13.12.2021 eliberat de Primaria Târgul Mures în scopul realizării „P.U.Z. – Ansamblu de locuințe unifamiliale, parcelare teren, reorganizari accese și infrastructură” terenurile studiate se încadrează în ZONA C a documentației de urbanism aprobate prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008.

UTR – L2z- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri.

- **L2cz** – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.
- **P.O.T.** – 35%,
- **C.U.T.** – 0,6 - P+1
- **C.U.T.** – 0,9 - P+2

L2cz– Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (însiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi.

- **P.O.T.** – 35%,
- **C.U.T.** – 0,6 - P+1
- **C.U.T.** – 0,9 - P+2

UTILIZARI ADMISE:

- locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lacasuri de cult.

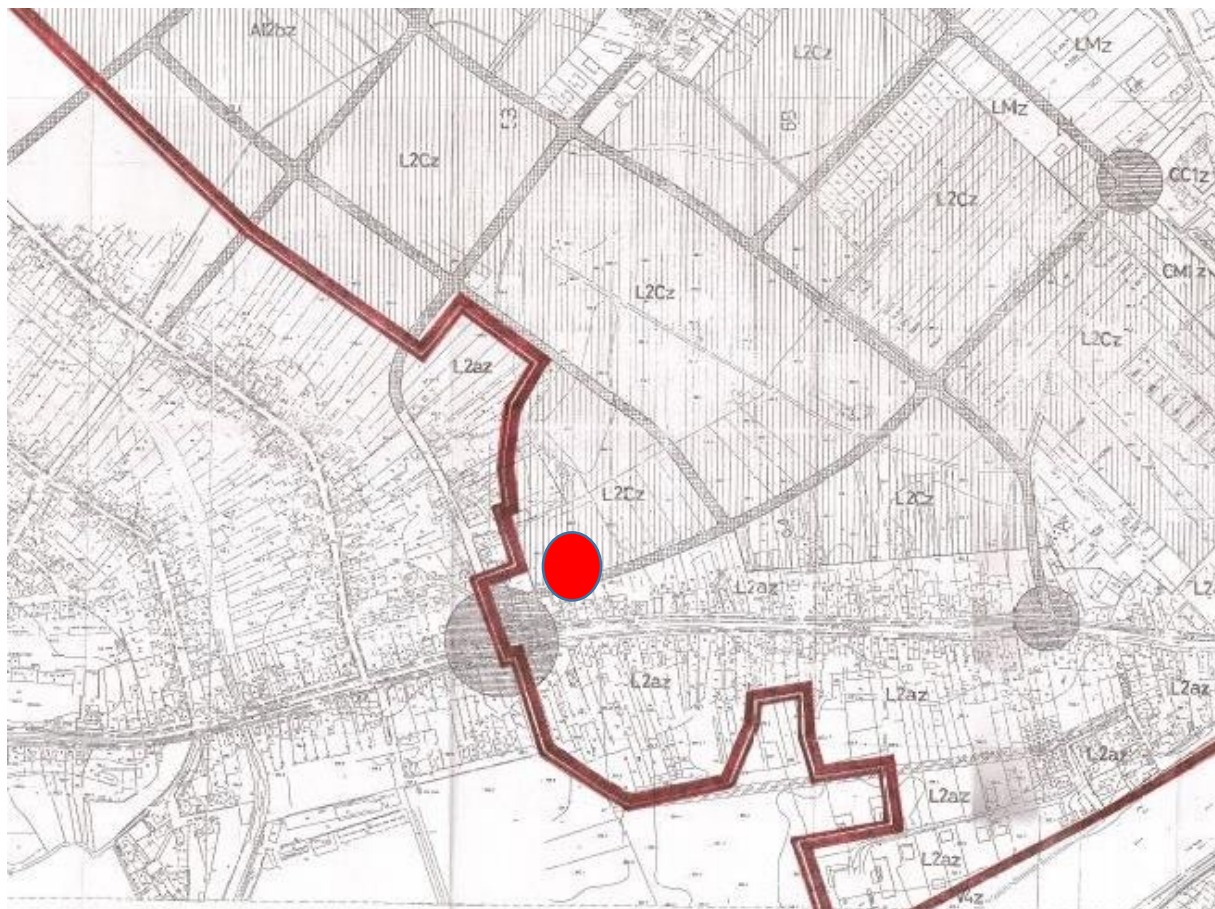
UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de max 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAdc și să nu genereze transporturi grele;
- aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250m;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. sau P.U.D., aprobat conform legii.

UTILIZARI INTERZISE :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



Figură 5-Încadrarea P.U.Z.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros, terenurile aferente investitiei propuse sunt libere de constructii.

Amplasamentul este atractiv datorita proximitatii fata de tesutul urban al orasului, dar si datorita gradului de necesitate pentru realizarea PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE “

Proiectul propus care a generat documentatia P.U.Z. are ca surse de informatie Certificatul de urbanism nr. 1650 din 13.12.2021 si Avizul de oportunitate nr. 2 din 23.02.2022 , au fost preluate informatiile din cadru avizului ce ofera detalii despre metodele de realizare si implementare a proiectului, pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, urmarind afectarea minima a terenului.

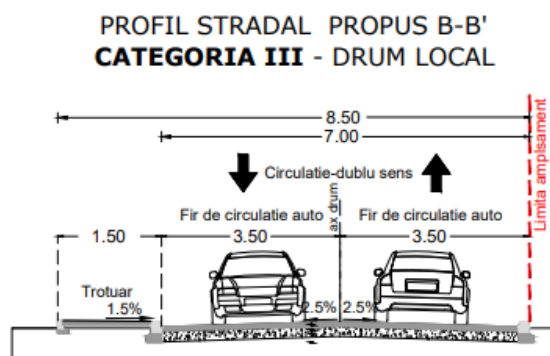
Astfel, se vor urmari urmatoarele aspecte:

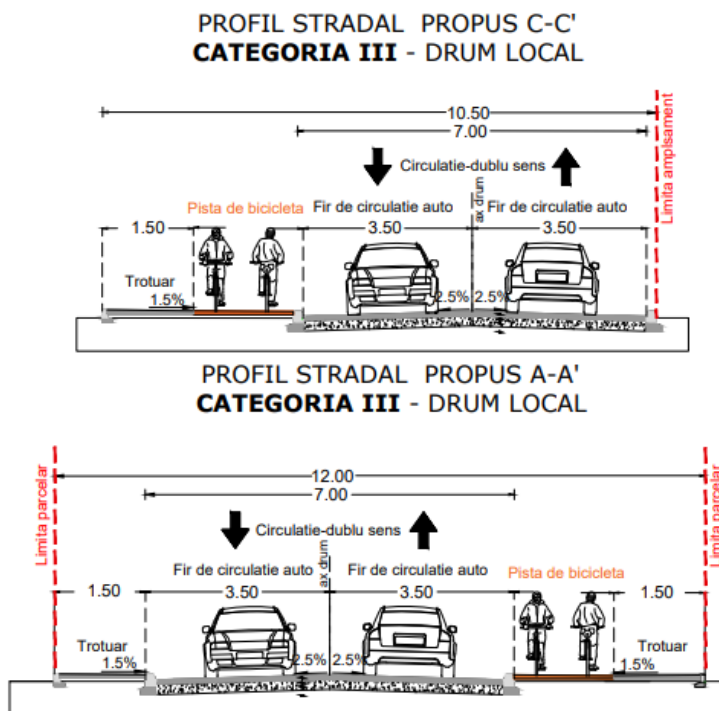
- restructurarea si modernizarea infrastructurilor tehnice;
- utilizarea rationala a terenului in procesul de realizare a PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE “
- protectia mediului si a zonelor înconjuratoare a suprafetelor studiate.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin P.U.Z. se va tine cont de circulatia carosabila existenta, dar si de viitoarele prevederi facute prin P.U.G si mentionate si prin PUZ Unirii., întrucât zona este bine deservita de circulatii carosabile, terenul studiat având deschidere directa la Str. Ioan Vescan.

Terenul ce face obiectul proiectului de fata va crea acces direct în Str. Ioan Vescan urmata de o circulatie interioara cu alei pietonale stânga dreapta, drept urmare este necesara realizarea ciuclatiilor interioare pentru o buna functionare a proiectului propus.





Figură 6-Profile stradale propuse

Conform P.U.G. 2022 in curs de elaborare pentru teritoriul studiat se propun circulatiile in prelungirea celor existente sau pe trasee noi, drept urmare se identifica la zona de nord a terenurilor proprietate privata MACO CONSTRUC o propunere de conexiune rutiera cu Strada Eden din analizele noastre aceasta nu poate fi realizata dat fiind faptul ca in acea zona sunt deja constituite imobile, prin documentatia de fata propunem ca strada sa fie prin mijlocul documentatiei de fata si aceasta sa faca pe viitor legatura cu Strada Eden, circulatiile carosabile si pietonale vor fi cedate catre Municipiul Targu Mures

NOTA – Profil stradal propus conform P.U.G. in curs de elaborare in afara proprietatii MACO CONSTRUCT. Ce necesita Realizare SF., proiecte, documentatii pentru realizare trama stradala ce cade exclusiv in sarcina Municipiului Targu Mures

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform documentatiei prezentate de fata si prin Certificatul de urbanism 1650 din 13.12.2021 se doreste realizarea a PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN „ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE “ Jud. Mures, Mun. Târgu Mures, Str.Ioan Vescan, N.C. 133844, 134773 si 239/4.

Prin prezenta documentatie de urbanism, se doreste realizarea unui Plan Urbanistic Zonal, stabilirea functiunilor, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Interventia urbanistica vizata pe amplasamentul studiat se refera la realizarea unei zone de locuinte individuale, duplex cu functiuni conexe si amenajari aferente acestora.

Astfel, noua reglementare, conform prezentului P.U.Z. va avea urmatoarele caracteristici si indicatori urbanistici, dupa cum urmeaza:

CARACTERUL ZONEI STUDIATE

L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

L2cz – subzona locuințelor individuale P+1 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu grupate (cuplate) situate in noile extinderi.

Pentru amplasamentul ce a generat documentatia se propune:

FUNCTIUNEA - PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN „ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE“

- **P.O.T.max. = 35%;**
- **C.U.T.max. admis = 0.6 mp.A.D.C./mp. Teren;**
- **R.H. max. = P+1E.**

Utilizari admise:

- locuinte individuale cu maxim P+1E niveluri în regim de construire cuplat sau izolat; în functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate;
- echipamente publice de nivel rezidential;

Utilizari admise cu conditionari:

- se admite mansardarea cladirilor existente, cu o suprafata desfasurata pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mpAdc si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de deservire de 250 metri;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenurilor si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate

Utilizari interzise:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mpADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;
- activitati productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de întretine auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Bilant teritorial propus:

Bilant teritorial- existent/propus					
Nr crt	Zona functionala	Existent		Propus	
		Suprafata [mp]	Suprafata [%]	Suprafata [mp]	Suprafata [%]
1	Parcele- proprietati private	-	-	9304mp din care Spatii Verzi private aprox 2800mp	74.43% 30.0%
2	Circulatie pietonala			614mp	4.91%
3	Circulatie carosabila	-	-	1806mp	14.44%
4	Pista de biciclete	-	-	397mp	3.17%
5	Spatiu verde de incinta	-	-	379mp	3%
Total		12500mp	100%	12500mp	100%

Figură 7-Bilant teritorial propus

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În zona studiata exista retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica).

Toate aceste racorduri se vor realiza, la etapele ulterioare P.U.Z. (D.T.A.C. etc.), conform specificatiilor si conditiilor impuse de catre detinatorii de retele.

AVIZ DE PRINCIPIU DELGAZ GRID S.A. NR. 213596231 / 11.03.2022

In zona supusa analizei extinderile de retele vor fi suportate in totalitate de catre Maco Constru pnetru a se bransa la retelele de gaze natural.

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA Nr. 7030220312289 / 01.04.2022 cu urmatoarele precizari:

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obtinerea acestuia, în vederea racordarii la reseaua electrica de distributie a obiectivului sau cresterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie sa solicitati la OD (operatorul de distributie) avizul tehnic de racordare.

Prin cererea de aviz de amplasament ati solicitat racordarea obiectivului la reseaua electrica de distributie publica pentru o putere maxim simultan absorbita de - kW.

Valabilitatea avizului de amplasament este pâna la 13.12.2022, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilitatii Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizatiei de construire, cu conditia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **U02.0** si a Certificatului de urbanism nr. **1650 / 13.12.2021**

Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.

În zona **Nu exista** instalatii electrice ce nu apartin operatorului de distributie (sucursala MURES) este necesar sa va adresati detinatorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alti detinatori) - în vederea obtinerii avizelor de amplasament.

Sapaturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenta tehnica din partea operatorului de distributie.

Executarea lucrarilor în apropierea instalatiilor operatorului de distributie se va face cu respectarea stricta a conditiilor din prezentul aviz, precum si a normelor tehnice de protectia muncii specifice.

Beneficiarul lucrarii, respectiv executantul, sunt raspunzatori si vor suporta consecintele, financiare sau de alta natura, ale eventualelor deteriorari ale instalatiilor si/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectarii regulilor mentionate.

Alte precizari în functie de specificul obiectivului si amplasamentul respectiv:

Prezentul aviz nu poate fi utilizat (conform Certificatului de Urbanism mai sus mentionat) la obtinerea autorizatiei de construire.

Pentru urmatoarea faza: Autorizatie de Construire, se va prezenta o noua solicitare in baza unui nou

Certificat de Urbanism, anexand urmatoarele:

-HCL pentru aprobare PUZ.

-Memoriu de prezentare lucrari.

-Plansa reglementata la faza PUZ.

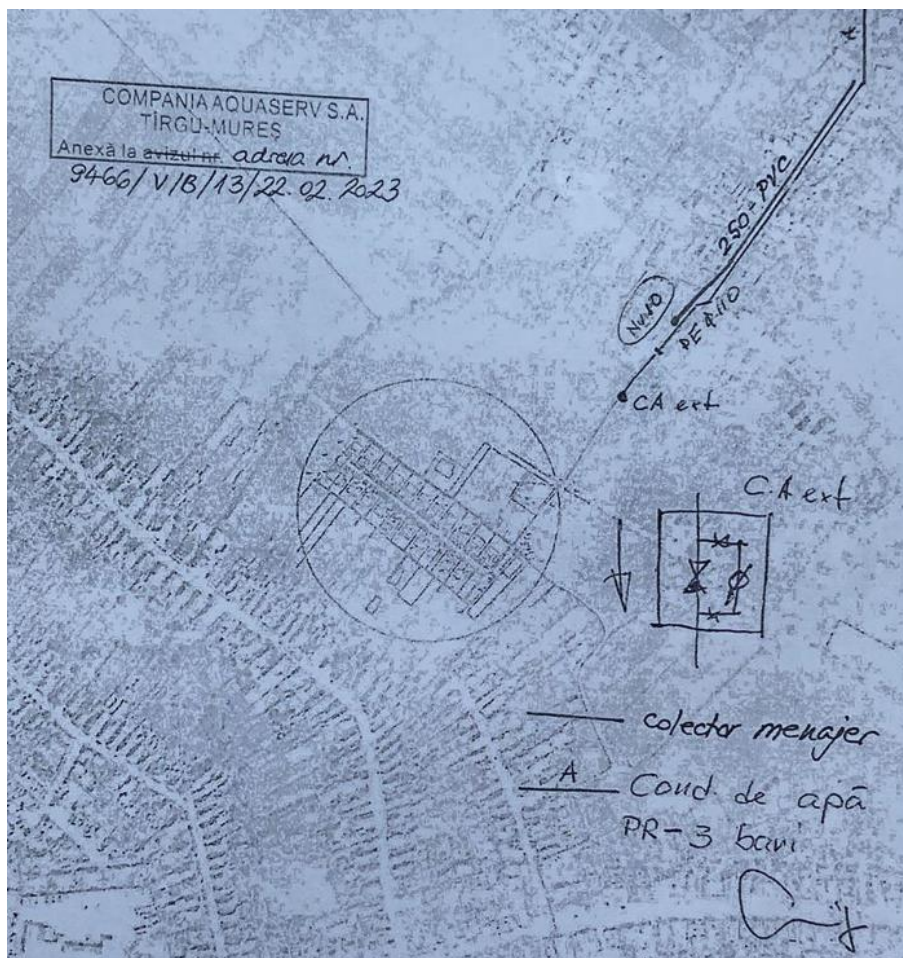
-Solutia de racordare a obiectivului propus la reseaua electrica va fi stabilita la faza de solicitare Aviz Tehnic de Racordare.

-In zona amplasamentului studiat nu exista retele electrice ale SDEE Mures.

AVIZ COMPANIA AQUASERV S.A. NR.129 / 03.02.2022

S.C. Maco Construct in 2021 a realizat pe str. Vescan statia de pompare autorizata, retele de apa si canalizare menajera predate in gestiune delegata Companiei Aquaserva S.A. Astfel, pentru amplasamentul studiat exista posibilitatea de a se racorda la retelele edilitare realizate de S.C. Maco Construct aceste oferind capacitatea alimentarii amplasamentului propus.

Aceste detalii sunt specificate in adresa nr.9466/V/B/13 din 22.02.2023



Figură 8 - Anexa adresa Aquaserv nr.9466/V/B/13 din 22.02.2023

AVIZ FAVORABIL TELEKOM S.A. NR. 114 / 18.03.2022

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicatii pentru : P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN; REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE str. IOAN VESCAN, cf133844, cf134773, cf133968, TARGU MURES, conform documentatiei depuse nr.96/14.03.2022, va comunicam urmatoarele:

În zona de interes pe care urmeaza sa se construiasca obiectivul mentionat, TELEKOM nu are amplasate retele si echipamente de comunicatii care sa fie afectate de lucrarile de construire.

Având în vedere aceasta situatie, TELEKOM este de acord cu executia lucrarilor proiectate conform documentatiei prezentate.

- Pentru retelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va obtine avizul TELEKOM, în baza unei documentatii tehnice de specialitate.
- Pentru orice alte lucrari se va solicita un alt aviz.

Nota – Se propune pentru proiectul de fata stalpi de iluminat public, de asemenea toate retelele inclusiv echipamentele de conexiune la internet se vor propune in subteran.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

În prezent, terenurile ce au generat prezenta documentatie sunt încadrare în categoria de folosinta teren arabil si nu identifica probleme de mediu.

Terenurile studiate prin pozitia lor nu au surse de risc naturale: terenurile au stabilitatea asigurata, nu sunt cuprinse în zona inundabila a vreunui curs de apa.

Spatii verzi:

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, platforme pentru depozitarea gunoiului, locuri de joaca, etc, în functie de destinatia si de capacitatea constructilor, conform hotararea nr. 6 din 28 ianuari 2021.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Din punct de vedere al proprietatii, terenurile cuprinse în zona studiata sunt:

- teren aparținând proprietatii private a persoanelor fizice sau juridice;
- teren aparținând domeniului public fiind la limita terenurilor studiate Str. Ioan Vescan

Se propune varianta pentru spatile publice, detaliata astfel:

- 1) Proprietate privata drum acces, pista de bicicleta, pietonal si spatii verzi, conform cu plansa U05.1 – Plan Obiective de utilitate publica - Varianta 1.

Drumul propus impreuna cu accesul pietonal, pista de biciclete si spatiul verde de incinta pentru deservirea parcelelor isi mentine regimul de drum privat.

Bilant teritorial- obiective de utilitate publica			
Nr crt	Obiective	Propus	
		Suprafata [mp]	Suprafata [%]
1	Domeniu privat	11.394mp	91.15%
2	Suprafata propusa spre cedare catre domeniul public (circulatii carosabile, circulatii pietonale, pista da biciclete si spatiu verde de incinta)	1106mp	8,84%
Total		12500mp	100%

Figură 9-Bilant obiective de utilitate publica

Ulterior autorizării pentru a se putea reglementa situația juridică a terenurilor la vânzarea construcțiilor se pot admite dezmembrarea terenurilor, astfel:

- se dezmembrează terenul aferent căilor de acces auto și spațiilor pietonale conform PUZ;
- se dezmembrează terenurile aferente loturilor de case / unități conform PUZ aprobat;

3.9 REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI

Prin intermediul acestei propuneri, (locuințelor individuale/duplex), se va preconiza creșterea numărului de utilizatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea altor dezvoltări. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență cu un flux major de utilizatori și vizitatori;

La momentul actual, zona studiată este în continuă dezvoltare, realizându-se noi locuințe individuale și colective pe terenurile libere de construcții;

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea investiției propuse prin prezenta documentație, funcțiunea prevăzută prin documentațiile de urbanism superioare P.U.Z. UNIRII (subzona locuințelor individuale și colective mici) va asigura efectele documentațiilor urbanistice prevăzute și dezvoltarea strategică a zonei studiate;

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine interesul populației asupra zonei, cu precădere noi grupuri de oameni. Acest fapt va contribui semnificativ la dezvoltarea zonei și implicit a proximității economice acestor zone.

Realizarea investiției va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua și potența funcțiunea (subzona locuințelor individuale și colective mici) și dotările necesare acesteia, de a crea atractivitate și a îmbunătăți țesutul existent contribuind considerabil la economia orașului.

3.10 CATEGORII DE COSTURI

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar în marea majoritate. Din punct de vedere al costurilor de investiții din responsabilitatea orașului, acestea constau în realizarea și modernizarea circulațiilor. Concomitent cu P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate / actorii implicați conform cu planul de acțiuni.

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri vor intra continuarea și prelungirea rețelelor de utilități.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal urmareste optimizarea utilizarii resurselor de teren, corelata cu reglementarile specifice si dorintele beneficiarului stabilite prin tema de proiectare în scopul asigurarii unei dezvoltarii durabile a zonei.

Tema de proiectare PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE “ prevede realizarea unei zone de locuinte unifamiliale cu dotari conexe în cadrul teritoriului studiat.

Pentru amplasamentul ce a generat documentatia se propune:

FUNCTIUNEA - PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN ,,ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE “

- P.O.T.max. = 35%;
- C.U.T.max. admis = 0.6 mp.A.D.C./mp. Teren;
- R.H. max. = P+1E.

Utilizari admise:

- locuinte individuale cu maxim P+1E niveluri în regim de construire cuplat sau izolat; în functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate;
- echipamente publice de nivel rezidential;

Odata initiata elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul va urma toti pasii necesari consultarii publicului împreuna cu elaboratorul documentatiei de P.U.Z. si cu persoana responsabila din cadrul administratiei publice locale, conform Regulamentului de informare si consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Târgu Mures aprobat.

Implicarea publicului va fi facuta prin postarea pe site-ul primariei a intentiei de elaborare cu punerea la dispozitie a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente si toate datele necesare identificarii zonei si a modificarilor propuse. Acesta va fi mentinut pe sit pe toata perioada de obtinere avize, timp în care, cei interesati vor putea transmite sugestii în ceea ce priveste strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioara de dezbatere publica, se va amplasa pe teren un panou cu anuntul de consultare, se va posta din nou pe site anuntul de consultare si se vor notifica toti locuitorii din arealul P.U.Z.-ului . De asemenea, se va organiza o sedinta de dezbatere publica stabilita de comun acord în calendarul consultarii si se va face o corespondenta între cei interesati, primarie si elaboratorul documentatiei de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informarii si consultarii populatiei, act necesar în vederea aprobarii P.U.Z.-ului de catre administratia locala.

Investitia privata propusa prin aceasta documentatie de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cadea în sarcina autoritatii publice locale, întreaga suma fiind suportata de proprietarii terenului.

Beneficiarul a urma toți pașii necesari conform ordinul nr.2.701 din 30 decembrie 2010 privind metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Astfel, informare și consultare a publicului a fost realizată conform proces verbal incheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Târgul Mures la data de 04.11.2022.

“ Plan urbanistic zonal – parcelare teren, stabilire reglementari urbanisitce pentru construire ansamblu de locuinte unifamiliale, reglementare accese si infrastructura edilitara”, cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Ioan Vescan frn. , Beneficiar S.C. Maco Construct. S.R.L, Elaborator MASSTUDIO S.R.L. – urb. Florin Tanase, urb. Caralin Dumitrache.

- A fost prezentat proiectul cu varianta modificata conform solicitarilor din petitia domnului Biro Arcadia, iar acesta a fost de accord cu ultima variata.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie, în procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

Sef Proiect,
Urb. Florin Valentin TANASE

Întocmit,

Arh. Stebingar_Mihai

Urb. Ana Ganta

