

RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE

Proiect nr. 1/2019

Faza **S.O.**

Adresa Mun. Târgu Mureș, str. Livezeni, nr.18
jud. Mureș

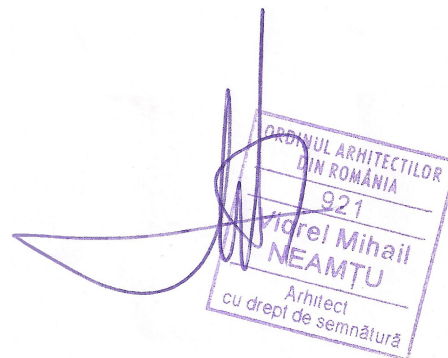
Beneficiar NICUȘAN IACOB,
NICUȘAN MARIANA MARIA și
S.C. PROELCONS S.R.L.

Proiectant S.C. URBAN DESIGN POINT S.R.L.

Data mai 2025



arh. Viorel NEAMȚU



BORDEROU

PIESE SCRISE : Foaie de capăt
 Borderou
 Memoriu tehnic
 Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE :

Încadrare în zonă	A00
Încadrare în P.U.G. Tg. Mureș aprobat	A00a
Încadrare în P.U.G. Tg. Mureș preliminar	A00b
Plan de situație	A01
Reglementări urbanistice.Zonificare	A02_v2
Reglementări urbanistice.Mobilare	A02a_v2
Reglementări juridice	A03
Reglementări edilitare	A04

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Titlu proiect:	RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
Beneficiar :	NICUȘAN IACOB, NICUȘAN MARIANA MARIA și S.C. PROELCONS S.R.L.
Amplasament:	jud. Mureș, mun. Târgu Mureș, str. Livezeni, nr.18
Proiectant general:	S.C. URBAN DESIGN POINT S.R.L.
Arhitectură:	arh. Viorel NEAMȚU
Număr de proiect:	1/2019
Faza de proiectare:	S.O.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Necesitatea întocmirii studiului de oportunitate în cauză a rezultat din următoarele considerente:

- terenul vizat pentru sistematizare prezintă o deosebită valoare din punctul de vedere a amplasării dotării solicitată de beneficiar; astfel, dorința beneficiarului este de a implementa construcții de locuințe și servicii într-o zonă în curs de dezvoltare;
- inițiatorii consideră o oportunitate deosebită valorificarea acestor avantaje prin dezvoltarea sistematizării zonei de locuințe și servicii;

Terenul în suprafață de **9.736 mp** pe care urmează să fie realizată investiția este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, este edificat cu construcții, fiind compus din trei parcele:

CF 143397 Targu Mures/ S = 6.615 mp (categoria de folosinta: 4.321 mp – curti constructii, 2.294 mp – arabil)

Proprietar: S.C. PROELCONS S.R.L., Nicusan Iacob si Nicusan Mariana Maria

CF 141424 Targu Mures/ S = 1.981 mp (categoria de folosinta: arabil)

Proprietar: Nicusan Iacob si Nicusan Mariana Maria

CF 141485 Targu Mures/ S = 1.140 mp (categoria de folosinta: arabil)

Proprietar: Nicusan Iacob si Nicusan Mariana Maria,

Destinație construcții existente: construcții industriale și edilitare (cf. CF nr. 143397). Pe teren sunt amplasate trei construcții cu caracter industrial și o clădire de birouri.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ

În vederea elaborării PUZ - ului de față au fost consultate următoarele documentații:

- ridicarea topografică a zonei, executată prin grija beneficiarului
- documentația pentru obținerea Certificatului de urbanism

- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Târgu Mureș
- Legislația specifică cu implicații în domeniul urbanismului (Legea 350/2001, Legea 50/1991 republicată, cu modificările ulterioare, Legea 453/2001, Legea 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare, Legea 54/1998, Legea 7/1996, Legea 137/1995 republicată, cu modificările ulterioare. HG 525/1996).
- Reglementările tehnice specifice (GM-010 – 2000) aprobate prin Ordinul MLPTL nr.176/N/16 august 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul în suprafață de **9.736 mp** pe care urmează să fie realizată investiția este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona de studiu este situată în partea de est a localității; se învecinează la nord cu drum județean DJ 135 (strada Livezeni), cu un drum local (domeniul public și domeniul privat) la vest și cu terenuri proprietate privată în celelalte direcții.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul are formă neregulată, relativ plan, stabil, rezultând, conform studiului geologic, un regim maxim de înălțime de S+P+10E.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat are un acces dinspre actualul drum județean DJ 135 (strada Livezeni), drum amplasat la limita nordică a terenului, cu două benzi de circulație, câte una pe sens.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunea majoritară în zona studiată este reprezentată de terenuri de construcții.

Formarea geometrică: neregulată

Suprafața PUZ: 9.763 mp.

Suprafața construită existentă : 1.046 mp.

POT existent = 10,74 %.

CUT existent = 0,14 %.

Nu se găsesc elemente de risc natural înregistrate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Utilitățile publice – gazul metan, energia electrică, apa curentă, canalizarea menajera și pluvială, rețelele de cablu TV și fibra optică – există în prezent pe teren sau la limita acestuia.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația între cadrul natural și cel construit este caracteristică zonei de locuințe și servicii.

Probleme majore de mediu nu există în zonă nefiind semnalate riscuri naturale sau antropice.

Nu sunt puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să se constituie în riscuri pentru zona studiată.

Starea actuală a factorilor de mediu în zonă este următoarea:

- **factori de mediu: apă** - evacuarea apelor uzate se va face prin conectarea la canalizarea existentă, iar cele meteorice prin rețea de colectare prin rigole de suprafață, preluate în rețeaua de canalizare existentă în zonă.
- **factori de mediu: aer** - nu există unități generatoare de fum sau gaze.
- **factori de mediu: sol, subsol și vegetație** - nu sunt terenuri degradate natural sau antropice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII DIN STUDIILE DE FUNDAMENTARE

Studiul topografic prezintă un teren orizontal, stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale.

Zona studiată este inconjurată de zone cu locuințe și servicii, aflate în continuă dezvoltare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 257/19.12.2002 (H.C.L. nr. 239/17.12.2020) aflat în vigoare la data inițierii P.U.Z., terenul se afla în UTR – LM – zonă mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive, specificând o înălțime maximă a clădirilor de P+2 (10 m). În zonă, în imediata vecinătate a terenului studiat, s-au edificat în urma elaborării și aprobării de documentații de tip P.U.Z. imobile cu locuințe colective și servicii la parter cu regim de înălțime ce variaza de la P+6 la P+10.

Conform P.U.G.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 404/24.11.2022 terenul se afla în UTR – CM2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5 (21,0 m). POT maxim = 65% și CUT maxim = 2,0.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual al zonei este relativ controlat (teren de construcții), fiind vorba de teren intravilan. Prin amenajările propuse și indicii urbanistici definiți se va contura ca parte a zonei de locuințe colective și servicii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Înspre latura nordică a zonei studiate există strada Livezeni, stradă ce urmează a fi modernizată, astfel încât să rezulte o fluidizare a circulației auto. Strada Livezeni (DJ 135) urmează a avea o ampriză de 19,40 m: patru benzi de circulație auto a câte 3,50 m fiecare (câte două benzi pe sens), câte o pistă de biciclete pe sens (lățime de 1,50 m fiecare) și trotuare de 1,20 m. Intrarea și ieșirea în și de pe amplasament se vor realiza prin latura de est, din strada Livezeni, în zona accesului existent. În zona de acces se vor amplasa bariere ce vor fi acționate de locatari folosind telecomenzi specifice. De asemenea, în zona accesului se va amplasa un post de pază, deoarece se urmărește crearea și menținerea unei stări de siguranță și confort pentru viitorii locatari.

Drumul intern propus, prin care se realizează circulația autovehiculelor și a pietonilor în interiorul terenului studiat, va fi de două tipuri:

a) cu sens dublu, cu carosabil de 3,50 m lățime și trotuare de 1,20 m lățime și

b) cu sens unic, cu carosabil de 3,50 m lățime și trotuare de 1,20 m lățime, conform secțiunilor prezentate în planșele de reglementări urbanistice (profile variabile, funcție de necesarul zonei accesate).

Pe teren s-au propus parcaje (sub- și supraterane), exemplificate în planșele de reglementări urbanistice, componente ale prezentei documentații. Se vor planta arbori în imediata apropiere a locurilor de parcare supraterane, respectând reglementările în vigoare de a avea minim un arbore la fiecare trei locuri de parcare.

Investiția propusă îndeplinește condiția existenței locurilor de parcare (1 loc de parcare

pe apartament, plus 10% pentru vizitatori), fiind propuse 320 locuri de parcare (66 supraterane și 254 subterane) pentru un număr estimat de 280 apartamente. Subsolul tehnic (două nivele) se va întinde extins spre vest în cazul corpului propus C. În această manieră vor fi asigurate trei locuri de joacă, de dimensiuni generoase, în condiții de maximă siguranță pentru copiii viitorilor locatari.

Se vor asigura 280 de locuri de parcare pentru biciclete, respectiv 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prezentul PUZ tratează mobilarea și reglementările urbanistice ale unor suprafețe ce îndeplinesc condiții generale de construibilitate, în conformitate cu elementele de temă stabilite cu beneficiarul, astfel încât acestea să se înscrie în tipologia zonei prefigurate și să se utilizeze în mod echilibrat particularitățile configurației terenului (formă planimetrică și de nivel).

UTR-uri propuse:

CML - Zona mixtă:- ZONA LOCUINȚE COLECTIVE MARI (2S+P+6E+R) cu servicii de interes general (servicii manageriale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) și servicii conexe (birouri, comerț, alimentație publică).

Aliniament la strada Livezeni: retragere de minim 26,745 m față de limita de proprietate actuală / de minim 24,235 m față de limita de proprietate rezultată în urma extinderii și modernizării străzii Livezeni.

Alte retrageri:

- fata de limita laterala stanga: minim 14,00 m,
- fata de limita laterala dreapta: minim 15,525 m,
- fata de limita posterioara: minim 13,12 m,
- intre doua imobile invecinate: minim 13,00 m

Regim maxim de inaltime:

2Stehnic+P+6E+R

Hmaxim = 26,00 m

P.O.T. maxim = 27,00%

C.U.T. maxim = 2,00

NOTĂ: Se propune demolarea clădirilor existente.

Sconstruită existentă = 1.046 mp și Sdesfasurată existentă = 1.372 mp.

POT existent = 10,74 %. CUT existent = 0,14 %.

Caracteristicile construcțiilor propuse

- funcțiunea:
 - spații comerciale, birouri și/sau apartamente la parterul celor trei imobile propuse,
 - apartamente (locuințe colective / aparthotel) la etaje, respectiv birouri în clădirea existentă.

a) Datele de mai jos se referă la „**Corpul A**”(imobil propus):

- dimensiunile maxime: 62,10 x 35,40 m
- regim de înălțime: **2Stehnic+P+6E+R**
- h_{max.}: + 26,00 m
- suprafața construită S_{c corp B} = 1.958 mp,
- suprafața desfașurată S_{d corp B} = 14.880 mp,

- categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

b) Datele de mai jos se referă la „**Corpul B**”(imobil propus):

- dimensiunile maxime: 17,00 x 35,40 m

- regim de înălțime: **2Stehnic+P+6E+R**

- $h_{\max.}$: + 26,00 m

- suprafața construită $S_{c \text{ corp D}} = 604,00 \text{ mp}$

- suprafața desfașurată $S_{d \text{ corp D}} = 4.592,00 \text{ mp}$

- categoria „C” de importanță și clasa „III” de importanță.

- ***SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ TOTALĂ = 2.628 mp***
- ***SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ TOTALĂ = 19.472 mp***
- ***NUMAR TOATAL DE APARTAMENTE = 280***
- ***NUMAR TOATAL DE PARCĂRI AUTO = 320 (66 supraterane și 254 subterane)***
- ***NUMAR TOATAL DE PARCĂRI BICICLETE = 280***

P.O.T. maxim propus = 27,00 %

C.U.T. maxim propus = 2,00

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Suprafata (mp)			
	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
Suprafata constructii	1.046	10,74%	2.628,00	27,00%
Circulatii	3.779	38,82%	2.341,00	24,04%
Parcaje	500	5,14%	770,00	7,91%
Zona libera (verde)	4.411	45,30%	3.997,00	41,05%
Total zona studiata	9.736	100,00%	9.736,00	100,00%

3.5.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

În imediata vecinătate, la limita de vest a terenului studiat, se află un teren cu 4 imobile de locuințe colective P+4E (un imobil) și P+8E (4 imobile).

Terenul studiat este înconjurat de terenuri pe care s-au propus și aprobat următoarele documentații de tip P.U.Z.:

- P.U.Z. DOLOMITI HOME (aprobat 2007) – locuințe colective cu servicii la parter:
regim de înălțime S+P+11E,
P.O.T. propus = 28,34%,

- C.U.T. propus = 3,29
- P.U.Z. DOLOMITI (aprobat 2017) – locuințe colective cu servicii la parter:
regim de înălțime S+P+6E (4 imobile) și S+P+10E (11 imobile),
P.O.T. propus = 25,00%,
C.U.T. propus = 2,5
 - P.U.Z. ROMUR (aprobat 2016) – 3 imobile de locuințe colective cu servicii la parter:
regim de înălțime P+6E,
P.O.T. propus = 26,00%,
C.U.T. propus = 1,8.

În baza situației expuse mai sus, considerăm că propunerea ce face obiectul prezentei documentații se integrează armonios, răspunzând necesităților de locuire a populației atât din municipiul Târgu Mureș, cât și din zonele limitrofe.

3.5.2. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE ALE OBIECTIVELOR PROPUSE

În prezent, zona studiată are un caracter industrial, firma PROELCONS S.R.L., având ca obiect de activitate confecții metalice și prelucrări mecanice.

Ținând cont că terenul ce face obiectul acestei documentații este înconjurat de zone de locuințe (predominant colective cu regim mare de înălțime), considerăm binevenită, din punct de vedere urbanistic, inițiativa reconversiei acestei “insule” industriale într-o zonă de locuințe colective.

Prin cele cca. 280 apartamente propuse, populația în creștere a municipiului Târgu Mureș va beneficia de mai multe variante pentru creșterea gradului de confort, de o scădere a presiunii puse pe zonele centrale de locuire, inclusiv din punct de vedere a traficului auto.

De asemenea, investitorii iau în calcul utilizarea apartamentelor respective în regim hotelier (în urma aplicării pentru fonduri europene), posibilitate ce va duce la creșterea afluxului turistic, cu efecte pozitive, atât din punct de vedere economic, cât și social, asupra populației din Târgu Mureș, precum și a celei din județul Mureș.

Nu în ultimul rând, ca importanță, trebuie menționat efectul pozitiv asupra mediului înconjurător relocarea zonei industriale existente în afara zonelor destinate locuirii.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În imediata apropiere a zonei există de rețele de apă potabilă, canalizare, gaz metan și energie electrică.

Funcțiunile nou create vor fi branșate la rețelele de edilități existente, prin prelungirea acestora, pe cheltuiala beneficiarului, și vor fi amplasate în varianta subterană (îngropate).

- *alimentarea cu apă pentru potabilizare:* pentru alimentarea cu apă se va realiza un branșament la rețeaua de alimentare cu apă a mun. Târgu Mureș.

- *alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor* se va face din aceeași sursă de alimentare cu apă potabilă prin intermediul unei rețele de hidranți.

- *deficitul de apă potabilă:* în faza actuală nu se poate vorbi despre un deficit de apă potabilă.

La dimensionarea rețelilor de alimentare cu apă se va ține seama de necesarul și cerința de apă pentru persoanele care vor ocupa locuințele propuse, astfel încât alimentarea cu apă să se facă în regim nominal.

- *canalizarea apelor uzate menajere:* apele uzate menajere vor fi preluate de o rețea de canalizare internă și racordată la rețeaua de canalizare menajeră din str. Livezeni.

- *apele pluviale convențional curate* de pe acoperișurile imobilelor vor fi colectate printr-un sistem de burlane și jgheaburi și direcționate pe spațiile verzi.

- *apele pluviale posibil impurificate cu produse petroliere*, de pe suprafețele parcarilor auto și de pe suprafața carosabilă, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială și dirijate spre un separator de produse petroliere, dimensionat corespunzător, agrementat, cu filtru coalescent.

Condiții de deversare în receptori a apelor.

Conform prevederilor H.G.R. nr. 352/2005 pentru completarea și modificarea H.G. nr. 188/2002, valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate în rețelele de canalizare se vor încadra în limitele prevăzute de normativul NTPA 002, iar a celor pluviale evacuate în cursurile de apă de suprafață, în limitele prevăzute de aceeași H.G., normativul NTPA 001.

- *punerea de acord a capacității sistemului de alimentare cu apă cu capacitatea sistemului de canalizare a apelor uzate* se va face de către proiectant pe bază de breviar de calcul privind modul de utilizare a apei, ținându-se cont de prevederile STAS 1478-90 și STAS 1846-83 prin dimensionarea corespunzătoare a rețelelor de alimentare cu apă și canalizare.

- *apărarea împotriva inundațiilor*: din documentația studiată reiese că nu este necesară luarea unor măsuri sau execuția de lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

- *considerente finale legate de gospodărirea integrată a resurselor de apă*:

a) cea mai indicată sursă de alimentare cu apă este branșarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă care deservește municipiul Târgu Mureș

b) cel mai indicat receptor al apelor uzate menajere, având în vedere că nu se face epurarea locală a acestora, este rețeaua de canalizare menajeră care deservește municipiul Târgu Mureș.

c) nu este necesară luarea unor măsuri sau execuția de lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin tipul poluării se înțelege orice modificare adusă cadrului natural comparativ cu alternativa zero (situație în care nu s-ar realiza obiectivul analizat), respectiv poluare fonică (zgomot), radiații electromagnetice, radiații ionizante – acestea ca poluări fizice sau poluări biologice (bacteriologice, parazitologice, virusologice) produse factorilor de mediu (aer atmosferic, sol, subsol, ape freatice, ape de suprafață).

- *canalizarea apelor uzate menajere*: apele uzate menajere vor fi preluate de o rețea de canalizare internă și racordată la rețeaua de canalizare menajeră din str. Livezeni

- *apele pluviale convențional curate* de pe acoperișurile imobilelor vor fi colectate printr-un sistem de burlane și jgheaburi și direcționate pe spațiile verzi.

- *apele pluviale posibil impurificate cu produse petroliere*, de pe suprafețele parcarilor auto și de pe suprafața carosabilă, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială și dirijate spre un separator de produse petroliere, dimensionat corespunzător, agrementat, cu filtru coalescent. Efluentul preepurat se va dirija în rețeaua de canalizare.

Condiții de deversare în receptori a apelor.

Conform prevederilor H.G.R. nr. 352/2005 pentru completarea și modificarea H.G. nr. 188/2002, valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate în rețelele de canalizare se vor încadra în limitele prevăzute de normativul NTPA 002, iar a celor pluviale evacuate în cursurile de apă de suprafață, în limitele prevăzute de aceeași H.G., normativul NTPA 001.

Colectarea deșeurilor menajere se va face controlat, pe bază de contract cu societatea comercială specializată, prin dotarea cu pubele de capacitate corespunzătoare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt reprezentate de:

- Extinderea rețelelor de utilități
- Extinderea și modernizarea drumurilor existente
- Construirea și amenajarea circulațiilor și parcajelor propuse.
- Iluminat public pe calea de acces.

Tipul de proprietate asupra terenului:

Terenul este proprietate a persoanelor fizice sau juridice: nu influențează asupra soluției de organizare urbanistică, subordonându-se concepției acesteia.

Se va nota interdicția de construire pe suprafața de teren de **303,65 mp**, necesară

extinderii străzii Livezeni/DJ135, alipită laturii nordice a terenului studiat.

Se va nota interdicția de construire pe suprafața de teren de **123,21 mp**, necesară realizării căii de circulație prevăzută în P.U.G. Târgu Mureș, alipită laturii vestice a terenului studiat.

Suprafața totală a terenurilor cu interdicție de construire și care urmează a fi cedată domeniului public este de 426,86 mp, procentual aceasta reprezentând 4,405 %.

Cheltuielile legate de construirea și asfaltarea drumurilor destinate circulațiilor interne, precum și cele legate de echiparea edilitară, vor fi în totalitate în sarcina dezvoltatorilor/investitorilor privați.

Suprafețele destinate circulațiilor interne urmează a rămâne proprietate privată a dezvoltatorului imobiliar, precum și costurile legate de întreținerea drumurilor destinate circulațiilor interne și a iluminatului public de-a lungul acestora.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

PLANUL URBANISTIC ZONAL conține propunerile de organizare și dezvoltare a subzonei dotărilor publice aferente terenului studiat. Categoria principală de intervenție care susține materializarea programului de dezvoltare urbanistică este mobilarea și reglementările urbanistice în scopul facilitării accesului la zona studiată și pentru realizarea de construcții în conformitate cu tema emisă de către beneficiar.

- **Priorități de intervenție**

Ordinea operațiunilor de materializare a parcelării / împărțirii:

1. Documentația P.U.Z. finalizată urmează să fie supusă avizării organismelor naționale și teritoriale interesate;
2. Aprobarea documentației P.U.Z. conform prevederilor Legii 350/9001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului după avizarea documentației;
3. Elaborarea proiectelor pentru autorizarea construcțiilor de către beneficiar.



Întocmit,

Arh. Viorel NEAMȚU

