

**P.U.Z. - „PARCELARE TEREN SI
STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ
PENTRU CONSTRUIRE
CASE DE LOCUIT
UNIFAMILIALE,REGLEMENTARE
ACCESE SI UTILITATI ,CU
REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM AFERENT”**

MEMORIU GENERAL v5

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **P.U.Z. - „PARCELARE TEREN SI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE, REGLEMENTARE ACCESE SI UTILITATI ,CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT”**

Beneficiar: **SOLOVASTRU EMIL-ADRIAN**

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

Proiectant Doc.topografica

Ing. Teleptean Claudiu-Sabin

Proiectant studiu geotehnic

SC LOGINSPECT SRL

Cadrul legislativ privind protectia mediului

-O.U.G.nr. 195/2005 privind protectia mediului -O.U.G.nr.152/2005 privind stabilirea, prevenirea si controlul integrat al poluarii -H.G.nr.918/22.08.2002 privind aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri, modificate cu H.G.nr.1705/14.10.2004.

- Ordinul MAPM nr. 680/26.09.2002 pentru aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si de emitere a acordului de mediu, modificat prin Ordinul MAPM nr. 210/25.03.2004.

-Ordinul MAPM nr. 863/26.09.2002 privind aplicarea ghidurilor metodologice aplicabile procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului.

-HG nr. 1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe. -toate legile si actele normative in vigoare la data elaborarii prezentului studiu

Data elaborarii :Trim.IV. 2024

1.2. Obiectul lucrării-solicitari ale temei program

In urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea derularii studiilor preliminare de urbanism pentru construirea a trei case de locuit pe trei terenuri din intravilan cu folosinta actuală de teren arabil ; se propune reglementarea zonei conform vecinătăților si tendintelor

zonei stabilite prin studii anterioare de urbanism (din teren arabil în zonă de locuit) și crearea de infrastructură prin reglementarea gabaritului și statutului juridic al căilor de acces, precum și prin reglementarea posibilităților de echipare cu utilități ale construcțiilor.

Pentru lucrarea ce face obiectul acestui studiu în urma obținerii certificatului de urbanism nr. 1299 din 20. 09. 2021 a fost emis avizul de oportunitate nr. 7 din 18.04.2022 pentru întocmirea documentației „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE” str. Remetea, Tg.-Mureș, jud. Mureș, generat de imobilele-terenuri libere de construcții cu suprafața de 3300 mp (CF nr. 133621/Tg.-Mureș, S=3000,0 mp, CF 133818/ Tg.-Mureș, S=300,0 mp situate în intravilanul municipiului Tg.-Mureș, str. Remetea f.n., aflate în proprietatea lui Solovastru Emil – Adrian, Solovastru Lacramioara Steluta, Nistor Liliana Maria, Nistor Gleorghe.

În urma avizării reactualizării PUG Tg.Mureș (HCL 404/24.11.2022)s-a emis CU nr. 1161/24.11.2022 și AO nr.8 din 12.06.2024 pentru P.U.Z. - „PARCELARE TEREN ȘI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE, REGLEMENTARE ACCESE ȘI UTILITĂȚI ,CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT”

Teritoriul care s-a studiat prin acest PUZ cuprinde zona stabilită prin avizul de oportunitate nr.7/18.04.2022 și AO nr.8 din 12.06.2024 și anume suprafața de teren propusă pentru reglementare și parcelarul existent la str.Remetea situat în vecinătatea drumului propus prin PUZ.

Teritoriul care urmează să fie reglementat este terenul propus pentru lotizare și mobilare și terenul aferent căilor de acces aferente.

Prin PUZ se propune :

- Adaptarea lotizării terenului studiat (S=3000,0 mp) la necesitățile de construire a trei clădiri de locuit.

- Stabilirea gabaritului corespunzător precum și a statutului juridic pentru trama strădală ca infrastructură de acces și suport al rezolvării utilitatilor edilitare.

- stabilire funcțiune zonă de locuit și funcțiuni complementare compatibile pentru crearea posibilității mobilării parcelelor cu câte o clădire de locuit și anexe ale acesteia, respectiv amplasarea pe parcelele studiate de amenajări aferente locuirii , parcaje, garaje, alei pietonale și spații verzi. Asigurare rezervă de spații pentru alei pietonale și carosabile ce vor deservi obiectele amplasate precum și spații verzi aferente conform RGU (anexa 6);reconstituire cale de acces pe traseul fostului drum de exploatare

- Completarea infrastructurii edilitare propuse cu echiparea parcelelor cu utilități respectiv cu rețele de alimentare cu electricitate și gaz, rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră.

Conservarea unei zone nonedificabile în spațiul terenului studiat cu destinată unei trame stradale cu loc de întoarcere în zona urmând ca în funcție de necesități aceasta stradă să fie trecută în domeniul public și continuată paralel cu canalul Remetea-Besa pentru viabilizarea altor terenuri(Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării parcelelor cu câte o clădire P+1 (sau mansardă), cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității).

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. – Plan Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș existent ,în

vigoare;

- Strategia locala de dezvoltare, economica si sociala a municipiului.
- Studiu oportunitate .

Studii elaborate concomitent cu PUZ

- studiu geotehnic intocmit de firma SC LOGINSPECT SRL
- plan cadastral si ridicare topografica vizata OCPI Mureș intocmit de ing. Claudiu-Sabin

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 situat la distanta fata de amplasament care rezerva teren pentru drum colector intre strada Voinicenilor si strada Principala din comuna Sincraiu de Mures. Mai exista in vecinatatea amplasamentului alte proiecte imobiliare in derulare.

1.4.

Evaluare privind modul de implementare a prevederilor documentatiei anterioare.

Documentatia P.U.Z. - „**PARCELARE TEREN SI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE, REGLEMENTARE ACCESE SI UTILITATI ,CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**”

propune o lotizare a unui teren introdus in intravilan prin prevederile PUG in vigoare al Municipiului Targu Mures.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul ce face obiectul acestui studiu este alcatuit din doua loturi cu suprafete diferite cu suprafata totala de 3300,0 mp conform extraselor CF, si este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mures, în partea de nord vest a orasului, zona cartierului Unirii, in zona strada Remetea, cu categoria de folosinta teren arabil.

Proiectul detaliaza o portiune aferenta zonei mentionate pentru care exista suficiente elemente de identificare.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targu- Mures în vigoare, acest teren se afla în interiorul perimetrului intravilanului existent cu categoria de folosinta de teren arabil. Functiunile zonei stabilite cf. Avizului de oportunitate sunt urmatoarele UTR:

-UTR **LV1** - subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P,P+M,P+1 situate pe versanti slabi construiti in conditii de densitate redusa.

-UTR **V6b** – categoria „pasuni/fanete” situate la limita zonelor plantate cu arbori si alte zone de protectie ale fondului forestier

Prezentul proiectul stabileste pentru zona studiata functiunea de locuire, dotari de proximitate si alte functiuni complementare compatibile, ce nu depasesc ca poluare limitele fiecarei parcele si pot coexista cu functiunea de locuire fara sa creeze disfunctii.

Accesul general în zona este asigurat de strada Remetea, strazi ce fac parte din trama stradală a localității și pentru care s-a stabilit prin studii anterioare pentru modernizare un profil de strada de categoria III cu ampriza de 10,0 m. Profilul stradal al strazii Remetea în zona de intersecție propusă este zona carosabilă de 5,0 m (dublu sens) și două acostamente de 0,5 m fiecare. Această strada asigură legăturile cu trama stradală generală a localității.

2.2. Incadrare în localitate

Zona studiată se află în intravilanul Târgu Mureș, județul Mureș, în partea de nord a localității, în spațiul cartierului preponderent rezidențial Unirii. Amplasamentul se prezintă ca un teren cu denivelare ușoară. Situl, ce însumează 3300,0 mp, suprafața ce reprezintă zona reglementată, la care se adaugă suprafața de 33,0 mp necesară a fi concesionată pentru construirea unui podet peste canalul Remetea-Besa, este conform planșei de reglementări a Planului Urbanistic General TG.MUREȘ conectat la o stradă de circulație locală (str. Remetea), strada ce deservește zona reglementată prin intermediul unei strazi private propuse. Prin planul urbanistic general în vigoare zona este reglementată ca UTR AA2-subzona terenurilor arabile, vii, livezi, pasuni, fanete, pepiniere situate în intravilan și V6b „pasuni/fanete situate la limita zonelor plantate cu arbori și alte zone de protecție a fondului forestier”.

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

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

Zona studiată se află în intravilanul Tg.Mureș, jud.Mureș, în partea de nord a localității, în spațiul cartierului preponderent rezidențial Unirii

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general**

În zona există ca dotări de interes public – spații pentru învățământ, spații comerciale și de prestări servicii situate la oarecare distanță față de zona studiată (în lungul strazii Voinicenilor, Agricultorilor și strada Remetea)

În prezent circulația carosabilă generală este asigurată de strazile care fac parte din rețeaua stradală urbană – strada Remetea. Aceste strazi au prevăzută prin reglementări urbanistice anterioare modernizarea profilului și asigurarea unui gabarit de acces la nivel de stradă de categoria a III-a.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul tramei stradale ce deservește zona studiată.

Conform avizelor de la furnizorii de utilități în apropierea zonei de amplasament există rețele de apă, canalizare menajeră, 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**

Amplasamentul studiat se află în zona terasă joasă a râului Mureș, cu acces din strada Remetea. Terenul este ușor denivelat. Nu sunt prezente denivelări sau fragmentări, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice cu risc moderat.

Intreaga zonă este ușor denivelată, având o pantă generală de cca 1,5% pe direcția nord-est,sud-vest.Cartierul Unirii ca și amplasamentul studiat, este situat pe malul drept al raului Mures.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic executându-se foraje și studii hidrotehnice, pe parcelele de amplasare al 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:

F1=partea superioara a versantului-foraj efectuat de la CTN,considerat "0"

- 0.00m - 0.30m = 0.30m : Strat de sol vegetal de tip argilos,inierbat,inradacinat, terenul nu este amenajat la cote .
- 0.30m - 0.80m = 0.50m : Argila prafoasa, cafeniu inchis, plasticitate medie spre mare, - plastic consistent spre vartos,umeda spre uscata. **Pconv ~ 200 Kpa**
- 0.80m - 4.60m = 3.80m: Praf argilos cu intercalatii fin nisipoase,cafeniu spre galbui deschis cu urme rosietice(oxidare),plasticitate medie,plastic consistent,uscat spre umed. **Pconv ~ 220 Kpa**

F2=F3=partea mediana si inferioara a versantului-foraje efectuate de la CTN,considerat "0"

- 0.00m - 0.40m = 0.40m : Strat de sol vegetal de tip argilos,inierbat, terenul nu este amenajat .
- 0.40m - 0.90m = 0.50m : Argila prafoasa, cafeniu inchis, plasticitate medie spre mare, - plastic consistent spre vartos,umeda spre uscata. **Pconv ~ 200 Kpa**
- 0.90m - 4.50m = 3.60m: Praf argilos cu intercalatii fin nisipoase,cafeniu spre galbui deschis cu urme rosietice(oxidare),plasticitate medie,plastic consistent,uscat spre umed. **Pconv ~ 220 Kpa**

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona construibilă fără măsuri speciale cu exceptia celor ce privesc gestionarea apelor subterane și supraterane , zona fiind caracterizată cu acumulări ocazionale în ape subterane și drenând apele supraterane spre canalul colector REMETEA-BESA.

Nivelul hidrostatic interceptat,caracterizat ca ușor ascensional este variabil apa nefiind agresivă față de betoane, variațiile de nivel în funcție de nivelul precipitațiilor fiind de cca. 1,0 m.

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, 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 geotehnic întocmit pe fiecare parcelă 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.Voinicenilor și redusă în zona strazii strazii Remetea în special în zona de nord a acesteia unde se afla amplasamentul propus pentru reglementare; acest fapt poate avea influențe pozitive pentru amplasarea funcțiunii de locuire în spațiul zonei studiate. Prevederile noului plan urbanistic general de transformare a circulației din zonă, într-un sistem spațial inelar care să multiplice această direcție spre nord și sud vor

putea influența favorabil legăturile între diferite zone funcționale precum și legăturile cu zona centrală a cartierului Unirii și implicit și accesibilitatea parcelelor de pe amplasamentul studiat.

- **Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate redusă. Artera ce suportă traficul cel mai intens în zona, situată la oarecare distanță de amplasament este strada Voiniceniilor –de categorie drum național în zonele situate în extravilan.

Circulația carosabilă adiacentă amplasamentului este asigurată de două cai de circulație existente, strada Remetea, care face parte din rețeaua strădală a localității(carosabil 5,0 m, acostamente simetrice 0,5 m + 0,5 m). Există în plus o legătură între amplasament și această stradă(care datorită profilului existent și situației juridice a terenului este recomandabil să fie utilizată cu o frecvență redusă și doar pentru cele 3 paze nou create).

Accesul pe cele trei parcele, conform planului de situație, va fi asigurat de un drum de servitute din strada Remetea drum privat - având un gabarit corespunzător rezultat din dimensiunile parcelei existente conform studiului de circulație anexat.

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

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor 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.

- **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.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare în general al zonei cu fond construit este de nivel mic/mediu, procentul de ocupare existent generat de prevederile PUG existent, în vigoare pe terenul ce urmează să fie reglementat fiind de 0,0%, coeficientul de utilizare maxim fiind de 0,0.

- **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, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumurilor existente.

Se reglementează posibilitatea amenajării unei strazi secundare pe traseul fostului drum de exploatare paralel cu canalul Remetea-Besa, această stradă cu ampriza de 9,0 m urmând să deservească loturile construibile și să fie trecută în domeniul public în funcție de solicitarea administrației publice, dacă se intenționează continuarea sa pe direcția nord-sud paralel cu canalul

Pentru zona în cauză constituirea unei alei carosabile de deservire 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 în funcție de solicitarea administrației publice) a terenului necesar pentru crearea de noi străzi de circulație; este necesară concesionarea unei suprafețe de teren necesară amenajării unui podet peste canalul adiacent amplasamentului (Remetea-Besa).

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, sud și est loturi proprietăți particulare ale persoanelor fizice, iar la est un canal (paraul Remetea-Besa).

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

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt importante pentru zona de teren aferentă străzii Remetea determinate de situarea terenului la o cota superioară față de cea a străzii. În acest sens aceasta zona participă limitat la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră secundară de acces din teritoriu în cartierul Unirii, zona rezidențială în curs de extindere.

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

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

Zona beneficiază de serviciile ce aparțin zonei centrale a cartierului Unirii situate la o distanță relativ redusă precum și de cele asigurate de cartierul Aleea Carpați din Tg.Mureș (distanță sub 3000 m); completarea zonei cu funcțiunea de locuire de calitate precum și cu eventuale dotări de capacitate redusă ar contribui la revitalizarea generală a amplasamentului prin creșterea ușoară a densității.

- **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 adiacent al zonei.

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

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

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități legate de amplasamentul acestui teren sunt acelea că reglementările urbanistice existente pentru zona studiată trebuie readaptate în scopul creării posibilității construirii unui ansamblu format din trei clădiri de locuit funcțional unitar cu o componentă rezidențială de dimensiuni reduse, în condițiile menținerii față de vecinătăți a distanței minime, 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, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona străzii Remetea care se continuă cu drumul de acces propus aflat în evidența cadastrală a proprietarilor.

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul reglementării este în

proporție de 100 % alcătuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumurilor existente.

Pentru zona în cauză constituirea strazii de legatura a amplasamentului cu strada Remetea nu necesită efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul public în cel privat) decât în măsura în care acest lucru va fi solicitat de administrația publică.

Principalele grupări funcționale ce vor delimita amplasamentul reconfigurat, sunt spre nord, sud și vest loturi proprietăți particulare ale persoanelor fizice/juridice, iar la est canal (paraul Remetea).

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant neconstruit, cu aspect de zonă rezidențială pentru vecinătăți.

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100 % alcătuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumurilor existente.

Suprafața terenului reglementat este de 3300,0 mp și conform PUG al Municipiului Targu-Mureș în vigoare se află în intravilanul localității.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă perimetrele adiacente ale zonei studiate sunt: spre nord și nord-vest, terenuri proprietate privată, iar spre est canalul de colectare ape pluviale existent (paraul Remetea-Besa).

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt reduse, determinate de situarea terenului studiat, la un unghi de 90 grade în raport cu strada Remetea și la o altitudine superioară acestuia. În acest sens zona participă limitat la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră secundară de acces din teritoriu în cartierul Unirii, zona rezidențială în curs de extindere.

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

2.6. Echiparea edilitară

Clădirile ce urmează a fi construite vor beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaz și energie electrică.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară cu potențial bun, alcătuit din rezerva de capacități preexistente pentru cartierul Unirii situate în principal pe strada Remetea și ansamblul strazilor situate între strada Agricultorilor și canalul de colectare ape pluviale ce delimitează amplasamentul pe latura de nord-est. Pentru alimentarea cu energie electrică este necesară extinderea rețelei electrice din zonă. Alimentarea cu gaz se va rezolva prin branșamente la rețelele/extinse din zona strazilor de acces.

Studiul de ansamblu pentru echiparea parcelelor cu utilități cuprinde completarea rețelelor ce lipsesc (apă, canalizare, electricitate, gaz) în funcție de potențialii consumatori din zonă, urmărindu-se în timp realizarea branșamentelor la conductele de alimentare cu apă și de canalizare conform proiectelor derulate în colaborare cu gestionarul acestora.

- **Debite și rețele de distribuție apă potabilă**
- În zona amplasamentului (strada Remetea) există rețea de alimentare cu apă la care clădirile aferente zonei din vecinătatea amplasamentului sunt branșate
- **Rețele de canalizare**

- In zone din vecinatatea amplasamentului (strada Remetea) exista reseaua de canalizare menajera la care cladirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate
- **Rețele de transport energie electrica**
In zona amplasamentului (strada Remetea) exista rețele de alimentare cu energie electrica la care cladirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate
- **Rețele de telecomunicatie** -nu exista in zona cablu Tc amplasat in zona Remetea
- **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 nu exista retea de alimentare cu gaze naturale; in zona amplasamentului nu exista obiective ale rețelei de gaz;
- **Principalele disfunctionalitati**
-nu exista disfunctionalitati 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

Terenul reglementat cu suprafata de 3300,0 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 însorire, prevederile PUG Municipiu Targu Mures in ceea ce priveste posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenului, asigurarea de zone verzi plantate.

Racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse si indicatorii urbanistici moderati propusi, se înscriu în conditiile de protectie a mediului conform prevederilor RGU.

Pentru protectia solului, subsolului si apelor se propune racordarea locuintelor la sistemul de alimentare cu apă si canalizare menajeră centralizat existent în zonele invecinate. Se va urmări canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale pana la canalul colector ce delimiteaza parcelele pe latura de nord-est si păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (fiecare parcela va contine peste 50% suprafete permeabile) In acelasi timp deseurile menajere vor fi colectate selectiv si evacuate în cadrul contractului cu firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

- **Relatia cadru natural – cadru construit**

Relatia cadru natural – cadru construit este echilibrata, elementul natural fiind reprezentat atat de culuarul generat de albia r.Mures ,aflat la cca.1000 m pe directia nord-est cat si de .padure cu care zona studiata se afla in relatie de vecinatate spre sud-vest .

- **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 afluentilor raului Mures. Riscurile antropice sunt legate de gestionarea inadecvata a geologiei terenului din zona, in special de realizarea de densitati mari pentru cladirile propuse sau de prevederea de spatii utile sub cota terenului amenajat tinand cont de nivelul apei freatice.

Conform studiului geotehnic terenul are conditii geomorfologice cu risc redus , astfel incat studiul urbanistic propune o conformare care se subscie acestor cerinte astfel: parcela are suprafete mari, densitati 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 alte riscuri ale zonei (in afara celor mentionate) 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.

Terenul reglementat, cu suprafata de 3.300,0mp va fi echipat cu utilitati (alimentarea cu apa si canalizare menajera) evitandu-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului; racordarea cladirilor la sistemul de alimentare cu apa si canalizare menajera existent in strazile adiacente elimina riscurile legate de echiparea edilitara.

Se va urmări si canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale si păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (parcela va contine peste 50% 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 sud-vestica si de cursul de apa cu mal amenajabil al raului Mures pe directia nord-est , de potentialitatea lor dedicata turismului de sfarsit de saptamana

2.8. Optiuni ale populatiei

Amenajarea zonei prin reglementarea detaliata a unei functiuni în concordantă cu tendintele spontane afirmate în vecinatate, oferă locuitorilor mai multe optiuni functionale, conservând în acelasi timp unitatea urbanistica a zonei.

Opțiunile populației 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.

- **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 beneficiarilor în ceea ce privește posibilitatea completării funcționale a zonei studiate în condițiile protecției peisajului ,a eliminării complicațiilor geomorfologice cu densități mici și mijloace tehnice adecvate de fundare precum și în condițiile îmbunătățirii accesibilității și a echipării tehnico-edilitare .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamente

În cadrul Planului Urbanistic General în vigoare terenul figurează în intravilanul localității Târgu-Mureș, continuând subzona AA2 – subzona terenurilor arabile,vii, livezi, pășuni, fanete,situate în intravilan- și subzona **V6b** – categoria „pășuni/fanete” situate la limita zonelor plantate cu arbori și alte zone de protecție ale fondului forestier

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

Reglementarea parcelei pentru construirea a trei locuințe creează premiza pentru dezvoltări ulterioare de infrastructură de acces prin stabilirea de zone nonedificabile ce se pot activa în funcție de studiile aprofundate privind circulația în zona și de solicitările administrației publice.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al Mun.Târgu-Mureș, zona generală a amplasamentului se găsește în intravilanul localității și conține subzona AA2 – subzona terenurilor arabile,vii, livezi, pășuni, fanete,situate în intravilan și subzona **V6b** – categoria „pășuni/fanete” situate la limita zonelor plantate cu arbori și alte zone de protecție ale fondului forestier

. Studiile geotehnice ce vor fi întocmite de beneficiari pentru fiecare clădire ce urmează a fi construită vor stabili condițiile optime de constructibilitate din punct de vedere geomorfologic având în vedere specificul programului propus.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relaționarea funcțiilor propuse cu formele de relief existente este bună în sensul posibilității implementării acestora fără afectarea majoră a reliefului existent; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici(POT, CUT) moderați contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate prezintă un risc moderat, rezultat din compoziția solului și prezența apei subterane cu nivel variabil.

Se vor adăuga spații verzi în suprafața relaționată cu numărul de locuitori ,conform legislației în vigoare.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate relativ redusă.

Gabaritul prevăzut pentru realizarea străzilor studiate prin PUZ, face posibil atât accesul riveranilor cât și a mijloacelor de intervenție (SMURD, Pompieri, etc.)

asigurând posibilitatea realizării unei circulații auto și pietonale corespunzătoare precum și spațiu suficient pentru echipamentele edilitare.

Dat fiind caracterul parcelării pentru implementarea optimă a funcțiunii de locuire, s-a ales varianta amplasării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelelor, conform regulamentului general de urbanism și prevederilor HCL nr.6/2021.

S-a prevăzut prin PUZ pentru fiecare locuință propusă un loc de parcare și un garaj precum și parcaje pentru vizitatori.

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

Planul urbanistic Zonal ce face obiectul prezentului studiu, propune reglementarea următoarelor UTR:

-UTR **LV1z** - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime D+P+1 situate pe versanți slabi construite în condiții de densitate redusă.

Pentru zona construibilă indicatorii urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt procentul de ocupare al terenului $POT_{max} = 20\%$ și coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max} = 0,6$, $H_{max} = D+P+1$;

-UTR **V6b** – categoria „pasuni/fanete” situate la limita zonelor plantate cu arbori și alte zone de protecție ale fondului forestier-ca zonă neconstruibilă.

Bilanț teritorial (suprafața reglementată)*

	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	0.00	660,00	20.00
CIRCULAȚII AUTO SI PARCAJE	0.00	0.00	838,45	25.40
CIRCULAȚII PIERONALE			74,66	2.24
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	1.726,89	52.36
ALTE ZONE TEREN NECONSTRUIT	3.300	100.00	0.00	0.00
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA	3.300	100.00	3.300	100.00

*La suprafața din tabel se adaugă suprafața de cca 33,0 mp necesară a fi concesionată din domeniul public pentru construire podet (zona funcțională pentru circulație)

3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare**

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

În funcție de avizele primite și de etapele de execuție ale clădirilor prevăzute în DTAC și proiectele tehnice se va adopta soluția optimă.

Curentul electric și gazul, apa și canalizarea menajeră se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (str. Remetea), realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Rețele electrice

Se vor obține conform aviz nr.220715145/25.07.2022 reactualizat 2024 al

SDEE Transilvania Sud prin extinderea rețelelor existente (LEA 0,4 KV) în apropierea amplasamentului acestea fiind prelungite conform prescripțiilor tehnice ale gestionarilor de rețele.

Retele de apa si canalizare

Se vor obține prin extinderea celor existente în apropierea amplasamentului (strada Remetea), acestea fiind prelungite conform prescripțiilor tehnice ale gestionarilor de rețele. Retea distributie apa potabile -conducta de serviciu PE De 160 mm ;Retea colectare ape uzate-retea menajera PVC .De 250 mm.

Retele de gaze naturale

Se vor obține prin extinderea rețelelor existente în zone adiacente strazii Remetea, acestea fiind prelungite conform prescripțiilor tehnice ale gestionarilor de rețele.

Telecomunicatii

În zonă se vor dezvolta rețele de telecomunicatii de către Telecom sau alți operatori de telecomunicatii la comanda lansată de investitor. În proiectare și executie se respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face cu europubele, pe tipuri de deșeuri (sticlă, deșeuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer). Deșeurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate și transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

Împrejmuirea

Parcelele reglementate de pe terenul studiat vor fi împrejmuite. Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile învecinate. Sunt permise împrejuriri transparente dublate de gard viu în raport cu domeniul public sau opace folosite pentru separarea parcelelor în raport cu vecinatatile directe.

3.7. Protectia mediului

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces, de asemenea un procent relativ redus de impermeabilizare a terenului.

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

-deșeuri menajere – sunt colectate selectiv în containere speciale amplasate în spațiul parcelor și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;

Surse de poluare enumerate și măsuri ce se vor lua pentru eliminarea acestora:

Solul

Circulația și staționarea autovehiculelor se va face numai pe drumuri și platforme amenajate cu borduri pentru a se evita scurgerea accidentala a produselor petroliere spre alte zone. De asemenea menționam pozarea conductelor de canalizare în canale de beton care vor preveni scurgerile accidentale de apă menajeră în sol.

Apa

Rețelele de apa si canalizare vor fi pozate în sol conform prescripțiilor tehnice cuprinse în normative; se vor utiliza materiale durabile.

Aerul

Noxe provenite din teville de eșapament; măsurile ce se vor lua constau în prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incinta pentru crearea de microclimat.

Zgomote și vibrații

Cele produse de circulația auto a riveranilor.

Măsurile ce se vor lua constau în prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incintă pentru crearea de microclimat precum și amplasarea locurilor de parcare și circulație auto cât mai departe de clădiri și de vecinătățile cu alte parcele.

Prevenirea producerii riscurilor naturale.

Nu este cazul, în zonă nu s-au semnalat a se fi produs fenomene naturale periculoase.

Prevenirea producerii riscurilor antropice

Se vor respecta reglementările ,prescripțiile tehnice ,prevederile studiului geotehnic și avizele gestionarilor de rețele de transport electricitate și legislația în vigoare.

Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Apele menajere vor fi dirijate printr-un sistem gravitațional de canalizare în sistem separativ ce face parte din rețeaua centralizată a localității.

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.Remetea).

Prin PUZ se stabilește construirea corpului de strada situat în partea de nord-est a terenului studiat și a traseului de legătură cu strada Remetea

Este necesară concesionarea terenului necesar pentru construirea podetului de acces, prevăzute prin PUZ care să facă parte din domeniul privat, pentru crearea unei trame stradale necesară viabilizării terenurilor ce urmează a fi construite precum și preluarea în domeniul public a noilor corpuri de strada create, în funcție de necesități decise de administrația publică locală.

4. Concluzii și măsuri în continuare

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

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

Propunerea făcută prin PUZ se înscrie în ansamblul prevederilor PUG (în ideea dezvoltării fondului construit și a protejării celui natural, în concordanță cu zona rezidențială din care terenul studiat și parcelele reglementate fac parte.

- **Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare investițional**

Principalele categorii de intervenții propuse sunt :

- extinderea,modernizarea și îmbunătățirea 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 dezvoltatorului.

- dezmembrarea terenului în acord cu viitorul regim de proprietate rezultat

- amenajarea spațiului propus pentru reglementare 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 îmbunătățirea infrastructurii de acces și echipare edilitară,lucrări ce privesc proiectarea și execuția

imobilelor;

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

Elaboratorul PUZ considera ca propunerile formulate prin prezenta documentatia contribuie la imbunatatirea parametrilor de eficienta a investitiei fara cresterea semnificativa a densitatii (coeficientii POT,CUT reglementati prin documentatii anterioare, mentinuti)

- **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 eventualitatea dezvoltarii tramei stradale pe traseul fostului drum de exploatare.

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

Pentru interesul privat este prioritar proiectul tehnic de constituire si modernizare a tramei stradale propuse , inclusiv concesionarea terenului aferent zonei podetului.

- **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), .

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