

MEMORIU GENERAL

pentru

„ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, MODIFICARE
PUZ APROBAT PRIN HCL 103/2016” , str.Pomilor FN,Tg.-Mures, jud. Mures

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: „ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL,
MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 103/2016 , str.Pomilor FN,Tg.-Mures, jud. Mures

- ◆ Proiectant: SC TEKTURA SRL - Târgu Mureș
- ◆ Beneficiar: ARCOFLOR CONSTRUCT SRL
- ◆ Data elaborării: 2017

1.2. Obiectul PUZ - solicitari ale temei program

Planul urbanistic zonal reprezintă un instrument de gestionare a interferențelor activității diferitelor colectivități, ce compun populația unui teritoriu și nevoile acestora.

Autoritatea locală, care gestionează nevoile comunității în cadrul strategiei globale la nivelul localității, stabilite prin planul urbanistic general, pe termen mediu, are nevoie de instrumente funcționale, de tipul planului urbanistic zonal, care prin prevederi sectoriale, ce se înscriu în prevederile PUG, să permită materializarea pas cu pas a acestei strategii.

În același timp studiile secvențiale ce însoțesc de regulă cererile de autorizare, de construcții, (de tipul planurilor urbanistice de detaliu), au nevoie de coordonare pe ansamblul teritoriului acoperit, în așa fel încât prevederile finale să fie coerente și corelate.

Aplicarea prevederilor planului urbanistic zonal se estimează a avea două faze:

- gestionarea crizei funcțional-relaționale a teritoriului studiat, în scopul reechilibrării dezechilibrelor;
- găsirea unui model optimizat al zonei pe termen mediu și lung și adaptarea continuă a acestor reguli de dezvoltare, care să susțină acest model.

În urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea derularii studiilor preliminare de urbanism pentru amplasarea de locuințe colective cu regim mic de înălțime și spații complementare compatibile cu funcțiunea de locuire pe un teren situat în intravilan cu folosința actuală de teren arabil, în suprafața totală de 34.335,0 mp. Se propune dezvoltarea zonei conform reglementărilor generale stabilite prin PUZ -zona rezidențială Cartier Unirii și tendințelor din vecinătate (din teren arabil în zonă cu profil rezidențial) și crearea de infrastructură prin reglementarea gabariturii și statutului juridic al căilor de acces, precum și prin reglementarea posibilităților de echipare ale construcțiilor.

Pentru lucrarea ce face obiectul acestui studiu în urma obținerii avizului de oportunitate nr. 3 din 02.02.2018 a fost emis certificat de urbanism nr. 255 DIN 15.02.2018 pentru întocmirea documentației „ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 103/2016” str.Pomilor FN,Tg.-Mures, jud. Mures

Suprafața de teren pentru care s-a emis A.O. este alcătuită din trei loturi cu suprafețe diferite, conform extraselor CF identificate astfel:

CF nr.135760 Tg.Mures ,cad.4458, proprietatea SOCCER SRL și ARCOFLOR SRL în

suprafata de 24.500 mp, categoria de folosinta teren arabil;
CF 135267 Tg.Mures.cad.4457 proprietatea SOCCER SRL si ARCOFLOR SRL in suprafata de 4.835 mp, categoria de folosinta teren arabil;
CF 135266 Tg.Mures ,cad.4456, proprietatea SOCCER SRL si ARCOFLOR SRL, in suprafata de 5.000 mp, categoria de folosinta teren arabil.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mures, în partea de nord vest a orasului, zona cartierului Unirii, în zona strazilor Pomilor si strada Verde, cu categoria de folosinta teren arabil;

Pentru aceasta suprafata de teren se propune :

-prin Planul Urbanistic Zonal reglementarea terenului în cauza si stabilirea conditiilor de acces si echipare pentru construire unui ansamblu rezidential alcatuit din locuinte colective mici cu P+2 niveluri (al doilea nivel putand fi rezolvat in sistem duplex-scari interioare pentru apartamentele de la nivelul 2) si care vor fi retrase de la aliniament. Constructiile propuse vor avea accesul principal asigurat din strada Pomilor cu legatura spre strada Verde (portiune situata la nord de canalul de irigatii, strada in curs de reglementare), străzi ce fac parte din trama stradala a Municipiului Târgu-Mures.

De asemenea trama stradala propusa prin PUZ conserva toate prevederile PUG si ale "PUZ zona rezidentiala Cartier Unirii" precum si a altor documentatii aprobate anterior in zona.

-amenajare teren aferent ansamblului rezidential

-stabilirea gabaritelor corespunzătoare precum si a statutului juridic pentru trama stradala ca infrastructură de acces si suport al rezolvării utilitatilor edilitare.

- stabilire functiuni zonă astfel:

-UTR „L2z”-zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri cu subzona „L2cz”- subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi.

- „V5z” :culoare de protectie fata de infrastructura tehnica

- „TR1z”:subzona unitatilor de transporturi izolate

-asigurare rezervă de spatii pentru alei pietonale si semicarosabile, parcaje ce vor deservi obiectele amplasate precum si spatii verzi aferente conform RGU (anexa 6).

-completarea infrastructurii stradale propuse cu echiparea cladirilor cu utilități respectiv cu retele de alimentare cu electricitate si gaz, retele de alimentare cu apă si canalizare menajeră.

(Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării terenului cu cladiri de locuinte colective si functiuni complementare compatibile, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității).

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

1.3. Surse de documentare

• Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

În elaborarea PUZ-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse, reprezentand studii si proiecte elaborate anterior PUZ:

-PUG al localitatii Tg.-Mures aprobat, în vigoare la data întocmirii documentatiei, alte studii în vigoare la data întocmirii documentatiei.

-PUG al localitatii Tg.-Mures in curs de reactualizare(etapa obtinerii avizelor cf.CU.)

PUZ Zona rezidentiala cartier Unirii.

- PUZ lotizare teren in vederea realizarii unui ansamblu rezidential zona str. Pomilor, str. Verde.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

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

- **Date statistice**

-S-au utilizat date statistice privind evoluția populației în municipiul Tg.-Mures, date privind locuirea și indicatori de dezvoltare economică.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Principalul proiect pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei îl reprezintă proiectul de infrastructură care rezerva teren pentru drum colector între strada Voiniceniilor și strada Principală din comuna Sincraiu de Mures. care interferează cu rețeaua generală de acces în zona amplasamentului studiat. Mai există în vecinătatea amplasamentului alte proiecte imobiliare în derulare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Strazile principale ale cartierului Unirii suprapuse traseelor de acces către Câmpia Transilvaniei reprezintă axe cu justificare istorică- având în vedere că zona rezidențială Unirii - a avut ca origine un sat cu configurație rurală liniară situat în lungul căii de acces din Tg.-Mures pe direcția nord-vest. Zona studiată se află în partea de nord-vest a localității delimitată de un fost drum de câmp transformat în cale de acces (str. Marului), pe latura de nord-vest și de alte proprietăți private pe celelalte laturi.

Terenul studiat face parte din prima terasă aferentă râului Mures, pe latura de nord a acestuia. Proprietățile inițiale în zona au fost relativ mari, iar prin divizarea acestora au rezultat parcele de formă actuală în lungul strazilor nou create – în lungul canalului sau perpendicular pe acesta.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este alcătuit din mai multe loturi cu suprafețe diferite cu suprafața totală de cca. 34 335,00 mp conform extraselor CF, și este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mures, în partea de nord vest a orașului, zona cartierului Unirii, în vecinătatea strazilor Voiniceniilor și C-tin Hagi Stoian cu categoria de folosință teren arabil .

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targu- Mures în vigoare și prevederilor din PUZ zona rezidențială cartier Unirii, acest teren se află în interiorul perimetrului intravilan existent cu categoria de folosință de teren arabil reglementat în cea mai mare parte pentru funcțiunea rezidențială.

Funcțiunile zonei stabilite cf. PUZ zona rezidențială Unirii sunt următoarele: UTR:

-L2Cz-zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi

-V5z-culoare de protecție față de infrastructura tehnică

-TR1z-zona unităților de transport izolate

Prezentul proiect stabilește profilul funcțional al zonei cu încadrare în următoarele UTR :

-UTR „L2z”-zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri cu subzona „L2cz”- subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament,cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

-„V5z” :culoare de protecție față de infrastructura tehnică

-„TR1z” :subzona unităților de transporturi izolate

Indicatorii urbanistici propuși sunt: POT max.35%; CUT max. 0,6(P+1) și 0,9(P+2)

Accesul general în zona este asigurat de strada Pomilor cu legătura spre str.Verde aflată în curs de reglementare, strazi ce fac parte din trama strădală 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. Aceste strazi vor asigura legaturile cu trama stradala propusa prin studiu pentru viabilizarea terenului luat în studiu.

- **Potential de dezvoltare**

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

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren liber, neconstruit cu folosința actuală de teren arabil.

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

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

2.2. Incadrare în localitate

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

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

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general**

Zona studiată se află în intravilanul mun. Târgu Mures, județul Mureș, in partea de nord a localitatii, in spatiul cartierului preponderent rezidential Unirii. Amplasamentul se prezinta ca un teren relativ plat. Situl, ce insumeaza 34 335,00 mp, suprafata ce reprezinta zona reglementata, apare conform plansei de reglementari a Planului Urbanistic Zonal ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII traversat de doua cai de circulatie locala, strazi ce deservesc zona reglementata stabilite prin planul urbanistic zonal mentionat anterior. Zona este de asemenea traversata si de culoarul rezervat unei strazi de circulatie rapida strada care o sa faca legatura directa intre zona localitatii Sin Craiu de Mures si Santana de Mures.

In zona exista ca dotari de interes public – spatii pentru invatamant, spatii comerciale si de prestari servicii situate la oarecare distanta fata de zona studiata (in lungul strazii Voinicenilor si pe strada Agricultorilor).

In prezent circulatia carosabilă este asigurată de strazile care fac parte din rețeaua stradală urbana—strada Voinicenilor si strada Pomilor . Aceste strazi au prevazuta prin reglementari urbanistice anterioare modernizarea profilului si asigurarea unui gabarit de acces la nivel de strada de categoria a III-a pentru str. Pomilor si ampriza de strada colectoare pentru str. Voinicenilor.

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

In apropierea zonei de amplasament pe strazile aferente tramei stradale exista retele de apa, canalizare menajera si pluviala, rețea de alimentare cu energie electrica si gaz, existând posibilitatea racordarii noilor consumatori la acestea. Condițiile de racordare ale construcțiilor propuse urmeaza să se stabilească de comun acord cu gestionarii acestor rețele, in functie de capacitati si conditiile tehnice existente.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Întreaga zonă este relativ plată, având o pantă generală de cca 1,5% pe direcția nord-sud. Cartierul Unirii ca și amplasamentul studiat, este situat pe malul drept al râului Mureș.

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:

- sol vegetal
- nisip fin argilos cafeniu, stare medie indesată, plasticitate ridicată, vartoasă
- praf argilos nisipos galben maroniu cenușiu, plasticitate medie, stare plastic vartos
- argila prafoasă, slab nisipoasă, galbenă, plasticitate mare, stare plastic vartoasă
- pietris cu nisip, spre baza bolovanis, în matrice prafoasă, stare indesată

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona construibilă fără măsuri speciale cu excepția celor ce privesc gestionarea apelor subterane, zona fiind caracterizată cu acumulări bogate în ape subterane.

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane.

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundatii) și se situează într-o zonă cu risc geotehnic redus.

Conform studiului geotehnic elementele construcțiilor se vor dimensiona și adapta condițiilor pe care le oferă terenul și morfologia lui, potrivit studiului întocmit pentru fiecare construcție în etapele ulterioare.

Studiile geotehnice aprofundate ce vor fi întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime de construibilitate din punct de vedere geomorfologic având în vedere specificul programului propus.

2.4. **Circulația**

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

Circulația în zona amplasamentului, este de intensitate redusă în zona strazii Marului; acest fapt poate avea influențe pozitive pentru noile funcțiuni de locuire propuse. Prevederile noului plan urbanistic general de transformare a circulației din zonă, într-un sistem spațial înelar care să multiplice această direcție spre nord și sud vor putea influența favorabil legăturile între diferite zone funcționale precum și legăturile cu zona centrală a cartierului Unirii și implicit și accesibilitatea parcelelor de pe amplasamentul studiat.

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

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate mare pe str. Voinicenilor și redusă pe str. Pomilor. Artera ce suportă traficul cel mai intens în proximitate este strada Voinicenilor – de categorie drum național în zonele situate în extravilan.

Circulația carosabilă locală este asigurată de strada Pomilor care face parte din rețeaua stradală a localității și intersectează str. Voinicenilor la oarecare distanță de amplasamentul studiat.

Accesul pe loturi, conform planului de situație, va fi asigurat din strazile existente din drumul public- strada Pomilor în conexiune cu strada Verde artera de reglementare și care vor intersecta aleile carosabile propuse prin proiect.

Aleile carosabile menținute sau propuse prin acest PUZ au ampriza variabilă și sunt conforme cu prevederile Regulamentului general de urbanism și deservește zonele destinate parcajelor precum și pe cele de acces de intervenție (ISU, întreținere, rețele edilitare, acces colectare deseuri) .

Strada nou creată, va avea gabaritul adecvat pentru o stradă de categoria III-a și va fi cedată Primăriei Municipiului Târgu-Mureș.

Terenul amenajat va cuprinde accese carosabile și pietonale, spații verzi, locuri de joacă, locuințe cu P+ 2 (duplex), parcaje .

În raport cu artera rapidă de legătură rezervată prin PUZ "zona rezidențială Unirii" trama strădala propusă se va realiza etapizat și flexibil în funcție de posibilitățile de intersectare ale acestora cu trama strădala existentă și propusă. În etapa I se rezervă culoarul propus prin PUZ, zona rezidențială Unirii (drum ocolitor), în etapa a II-a culoarul mai redus pentru artera colectoare propus prin PUG preliminar și PUG Tg.Mureș reactualizat .

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

2.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Analiza parcelarului aferent zonei releva porțiuni semnificative cu parcelar tradițional agrar în special cel aferent străzilor generate de drumurile de câmp existente. Studiul urbanistic are în vedere îmbunătățirea ocupării terenului pentru porțiunile cu parcelar agrar în conformitate cu densitățile specifice zonelor de locuit situate în intravilanul localităților urbane.

Proiectul propus presupune construirea în parametrii prevăzuți de Regulamentul aferent PUG-ului în vigoare a unei zone de locuit unitare din punct de vedere atât funcțional cât și morfologic. Funcțiile ce ocupă vecinătățile zonei studiate pot fi caracterizate de diversitate dar și de un fond construit destinat locuințelor cu regim mic de înălțime.

• 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 redus, procentul de ocupare existent pe terenul ce urmează a fi reglementat fiind de 0,00%, coeficientul de utilizare existent fiind de 0,00.

• Aspecte calitative ale fondului construit

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

Suprafața terenului luat în studiu este de 34 335,00 mp (conform extraselor CF nr. 135760, CF nr. 135267, CF nr. 135266) și conform PUZ "zona rezidențială Unirii" în vigoare se află în intravilanul localității .

Pentru zona în cauză constituirea rețelei de alei carosabile 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 etapa de constituire a tramei strădale precum și în cea de

realizare a drumului colector , pentru care in PUZ s-a stabilit teren cu interdictie de construire in doua etape (etapa I conform PUZ zona rezidentiala Unirii, etapa II conform reglementarilor din PUG reactualizat dupa aprobarea acestuia.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord,nord-est,sud si sud-vest loturi proprietăți particulare iar spre nord-vest strada Pomilor si sud-est strada Verde (corp de strada situat la nord de canalul colector din zona cu profilul in curs de reglementare). Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant neconstruit, cu aspect de zona agricola .

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt mai importante pentru zona de teren aferenta strazii Pomilor si mai reduse pe str. Verde, determinate de situarea terenului o strada cu profil in curs de constituire. În acest sens aceasta zona participă nesemnificativ la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră secundara de acces din teritoriu în cartierul Unirii, zona rezidentiala in curs de extindere.

Amplasarea cladirilor pe parcele si fata de vecinatati este conform prevederilor Regulamentului aferent PUZ anexat documentatiei, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism si a Codului Civil.

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

Zona beneficiaza de serviciile ce apartin zonei centrale a cartierului Unirii situate la o distanta relativ redusa precum si de cele asigurate de cartierul Aleea Carpati din Tg.Mures (distanta sub 2000 m); completarea zonei cu functiunea de locuire ar contribui la revitalizarea generala a amplasamentului.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In spatiul parcelelor din vecinatatea amplasamentului exista spatii verzi amenajate; propunerile de mobilare includ amenajarea de zone verzi atat in spatiul dintre cladfiri cat si in spatiul public adiacent (amenajarea malului canalului de pe latura de est a amplasamentului, precum si a zonelor adiacente viitorului drum colector).

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu exista un potential de risc natural in zona studiata sau in zonele vecine; conditiile geologice normale relevate in studiul geotehnic trebuie gestionate prin aprofundarea studiilor geotehnice pentru fiecare cladire functiunea de locuire propusa favorizeaza obtinerea unei densitati relativ reduse a constructiilor

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalitati legate de amplasamentul acestui teren sunt acelea că reglementarile urbanistice existente pentru zona studiata trebuie adaptate in scopul crearii posibilitatii construirii unui ansamblu rezidential de dimensiuni reduse.Este necesară de asemenea stabilirea modului de acces și echipare al terenului necesar pentru funcțiunile propuse, precum si stabilirea modului de derulare a programului investitional astfel încât impactul asupra cadrului natural si construit din vecinatate să fie favorabil.

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100 % alcatuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, terenurile apartinand domeniului public fiind in zona drumului de exploatare existent ce urmeaza sa fie transformat in strada de categoria a III-a din care se propune crearea drumul de acces pe loturile rezultate in urma dezmembrarii.

Suprafata terenului luat în studiu este de 25000,0 mp si se află în intravilanul localității Livezeni.

Imaginea globală a vecinatatilor o reprezintă aceea de teren mediu construit, cu aspect de zona rurala.

Amplasarea cladirilor pe parcele si fata de vecinatati este necesara a fi conform prevederilor Regulamentului aferent PUZ care se va incadra in prevederile RGU pentru zone rezidentiale urbane.

2.6. Echiparea edilitară

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)**

- **Debite si retele de distributie apa potabila**

In zona amplasamentului (str. Pomilor, str. Constantin Hagi Stoian) exista retea de alimentare cu apa la care cladirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate

- **Retele de canalizare**

In zona amplasamentului (str. Pomilor, str. Constantin Hagi Stoian) exista reseaua de canalizare menajera si pluviala la care cladirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate

- **Retele de transport energie electrica**

In zona amplasamentului exista retele de alimentare cu energie electrica la care cladirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate

- **Retele de telecomunicatie** -exista in zona cablu Tc

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

- **Posibilitati de alimentare cu gaze naturale** – in zona de studiu exista retea de alimentare cu gaze naturale;

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

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă pentru fiecare tip de echipament edilitar.

Zona beneficiază în prezent de echipare tehnico-edilitară pentru cladirile din vecinatatea amplasamentului, urmând ca prin studii preliminare sa se stabileasca modul de echipare a zonei cu utilitati astfel ca în momentul construirii locuintelor prin grija proprietarilor să fie extinse si conformate retelele de utilități, pentru racordarea locuintelor si eventual a unor dotări incluse in partiul acestora.

Pentru racordarea la retelele extinse de utilități (alimentare cu apa, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz), gestionarii acestora urmează să stabileasca condițiile de racordare posibile la retelele pozate preponderant în lungul străzii Pomilor, prin avize de racordare obtinute în etapa ulterioară de proiectare.

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară cu potential bun, alcatuit din rezerva de capacitati preexistente pentru cartierul Unirii situate in principal pe strada Pomilor, strada Voiniceniilor si ansamblul strazilor situate intre strada Agricultorilor si canalul ce delimiteaza amplasamentul pe latura de sud-est. Pentru alimentarea cu energie electrică s-a studiat conformarea rețelei electrice din zona. Alimentarea cu gaz se va rezolva prin bransamente la rețelele existente în zona strazilor de acces.

Studiul de ansamblu pentru echiparea zonei studiate cu utilități cuprinde dimensionare bransamentelor în funcție de potențialii consumatori propusi în zonă, urmărindu-se în timp realizarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, a celor de gaz si electrice conform proiectelor derulate in etapele de construire.

- **Principalele 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

Problemele de mediu ale zonei studiate se pot evidenția numai în corelare cu problemele de mediu ale întregii localitati. In studiile elaborate anterior și PUG s-au evidențiat principalele probleme cu care se confruntă localitatea Tg.-Mures în relație cu mediul înconjurător una dintre acestea fiind deficitul de organizare a zonelor verzi . Prin PUZ se prevad pe parcela zone verzi in spatiul semiprivat corelat cu posibila amenajare a spatiului verde aferent zonei prevazute pentru traseul drumului colector. Aceste prevederi sunt necesare si in scopul protejarii functiunii de locuire care are nevoie de zone verzi atat in vecinatatea directa cat si in spatii mai largi (culoarul generat de albia canalului din zona de est, vecinatatea zonelor impadurite situate la vest de strada Pomilor) pentru asigurarea calitatii programului functional.

Terenul reglementat, cu suprafata de 34 335,00 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă , canalizare menajera,gaz si electricitate) in sistem centralizat evitindu-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului.

În funcție de mărimea parcelelor, zona construibilă s-a delimitat pe criterii legate de posibilități de acces, relații vizuale, respectarea distantelor de insorire, prevederile PUZ Unirii si ale regulamentului aferent în 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 regulamentului aferent PUZ Unirii.

Pentru protectia solului, subsolului si apelor se propune racordarea cladirilor la sistemul de alimentare cu apă si canalizare menajeră centralizat existent în zonele de acces. Se va urmări canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale si păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (terenul amenajat va contine peste 30% suprafete permeabile) In acelasi timp deseurile menajere vor fi colectate selectiv si evacuate în cadrul contractului cu firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

- **Relatia cadru natural – cadru construit**

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

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Riscurile naturale, absente în prezent, sunt reprezentate pentru vecinătatea estică a amplasamentului de potențialul pericol de inundabilitate generat de o gestionare inadecvată a canalului ce drenează zona spre râul Mureș. Riscurile antropice sunt legate de gestionarea inadecvată a geologiei terenului din zona, în special de realizarea de densități mari pentru clădirile propuse sau de prevederea de spații utile sub cota terenului amenajat ținând cont de nivelul apei freactice.

Conform studiului geotehnic terenul are condiții geomorfologice normale, astfel încât studiul urbanistic propune o conformare care se subscrie acestor cerințe astfel: parcele cu suprafețe mari, densități reduse, studii aprofundate hidro-geotehnice pe fiecare amplasament.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Nu există riscuri ale zonei generate de traseul căilor de comunicații sau de echiparea edilitară, în situația gestionării corecte a infrastructurii de acces și edilitare existente și a extinderilor viitoare. Căile de comunicații prin care se realizează accesul în zona sunt intersectate de traseul rezervat drumului colector ce face legătura între str. Voiniceni și str. Principala din Sincraiu de Mureș.

Terenul reglementat, cu suprafața de 34335,0 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă și canalizare menajeră) evitându-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului, racordarea ansamblului la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajeră extins din zonele învecinate. Se va urmări și canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale și păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (parcelele vor conține peste 50% suprafețe permeabile). În același timp deseuri menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul contractului cu o firmă prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

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

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

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

Potențialul turistic al terenurilor studiate este legat de zona de recreere creată de pădurea din vecinătate și de cursul cu mal amenajabil al râului Mureș, de potențialitatea lor dedicată turismului de sfârșit de săptămână.

2.8. Opțiuni ale populației

- **Opțiuni ale populației precum și punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul care va permite armonizarea dezvoltării urbane a zonei prin corelarea interesului public cu cel privat promovat prin PUZ-uri sau PUD-uri inițiate de întreprinzători privați.

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

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

Amenajarea zonei prin amplasarea unor functiuni în concordantă cu tendintele spontane afirmate în vecinatate, însoțită de dotari de proximitate și de functiuni complementare compatibile, oferă locuitorilor mai multe optiuni functionale, conservând în același timp unitatea urbanistică a zonei.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamente

În cadrul Planului Urbanistic Zonal zona rezidențială Unirii în vigoare terenul figurează în intravilanul localității Târgu-Mureș, conținând o serie de subzone care împreună ar funcționa ca o zonă rezidențială cu dotări și echipamente publice aferente, împreună cu rezerva spațială pentru infrastructura de trafic rapid ce conectează zona de restul orașului și o rețea de alei carosabile ce deservește local clădirile propuse.

Pentru zona în cauză s-a prevăzut un caracter urban cu densitate medie și o bună calitate a locuirii. Studiul geotehnic a stabilit caracteristicile terenului de fundare și hidrologia zonei, situând terenul într-o zonă fără risc geologic.

3.2. Prevederi ale PUG

Aceste parcele au beneficiat de reglementări anterioare prin următoarele documentații de urbanism:

INTEGRAL -prin PUG Tg.Mureș în vigoare, care a stabilit pentru zona studiată caracterul de teren intravilan.

INTEGRAL -conform „PUZ Zonă Rezidențială Cartier Unirii” aprobat în anul 2008, acest teren face parte din intravilanul Municipiului Târgu-Mureș, amplasamentul fiind poziționat în :

-zona L2Cz; subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi.;

-V5z-culoar de protecție față de infrastructura tehnică-zona cu interdicție de construire;

-zona Tr1z-subzona unităților de transport izolate;

PARTIAL-conform „PUZ Lotizare teren în vederea realizării unui ansamblu rezidențial între strada Pomilor și strada Verde, Tg, Mureș, aprobat în anul 2016, acest teren face parte din UTR

L2cz, subzone locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi;

-Tr1z-subzona unităților de transport izolate ;

-V5z-culoar de protecție față de infrastructura tehnică-zona de interdicție de construire;

Reglementările pentru zona construibilă în ambele documentații ca zonă L2cz conțin următoarele prevederi:

L2cz -în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;

L2cz – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0** metri;

L2cz – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

Indicatorii urbanistici ai zonei L2cz sunt:

POT max.= 35 %

CUT max.= 0,6 pentru P+1 CUTmax=0,9 pentru P+2

Documentatia propusa prin noul PUZ conserva prevederile mentionate pentru zona propusa L2cz.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune reglementarea terenului în cauză și stabilirea condițiilor de acces și echipare pentru construire ansamblu rezidențial de locuințe colective mici cu P+ 2 niveluri(al doilea nivel putând fi rezolvat în sistem duplex-scări interioare pentru apartamentele de la nivelul 2). Ansamblul va conține cca 280 apartamente cu 1,2 sau 3 camere, grupate în clădiri cu locuințe colective care vor fi retrase de la aliniament. Construcțiile propuse vor avea accesul principal asigurat din strada Pomilor cu legătura spre strada Verde(portiune situate la nord de canalul de irigații, strada în curs de reglementare), străzi ce fac parte din trama stradala a Municipiului Târgu-Mureș.

De asemenea trama stradala propusa prin PUZ conserva toate prevederile PUG , ale "PUZ zona rezidențiala Cartier Unirii" și a altor documentatii aprobate anterior în zona.

Prin Planul Urbanistic propus indicatorii urbanistici ai zonei L2Cz aprobati prin PUZ Unirii vor fi respectati, singura derogare solicitata priveste cadrul regimului de înălțime P+2(duplex) cota cornisei zonei de duplex de 13,0 m fata de 10,0 m reglementarea pentru P+2.

Prin acest PUZ pentru terenurile cu interdicție de construire se mențin UTR-urile stabilite prin PUZ-cartier rezidențial Unirii(UTR TR1z și UTR V5z), iar pentru zona construibilă se propune UTR L2cz -zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi.

Pe zona rezervată circulației rapide (culoar drum public - ocolitor) se mențin categoriile funcționale stabilite prin „PUZ” cartier Unirii aprobat prin HCL nr. 31/07.02.2008 și conform propunerii PUG preliminar aprobat prin HCL nr. 76/26.04.2016, respectiv: UTR TR1z – zona unităților de transporturi izolate; UTR V5z – culoare de protecție față de infrastructura tehnică. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) POT min=POT existent; POT max=35%; CUT min=CUT existent; CUT max=0,9 (pentru Hmax.P+2). Indicatorii urbanistici globali vor fi aplicați diferențiat astfel încât fiecare subzona din cadrul UTR să se încadreze în indicatorii specifici programului funcțional.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea funcțiilor propuse cu formele de relief existente este bună în sensul posibilității implementării acestora fără afectarea majoră a reliefului existent; prezenta spațiilor plantate și coeficienții urbanistici(POT, CUT) medii contribuie la o conservare a specificului preponderent urban al amplasamentului. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă factori de risc. Se vor asigura spații verzi în suprafața relationată cu numărul de locuitori estimat în ansamblu conform legislației în vigoare.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate redusă pe Str. Pomilor și ridicată pe Str. Voinicilor.

Gabaritul prevăzut pentru modernizarea străzilor studiate prin PUZ precum și al aleilor semicarosabile propuse, 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 amenajării propuse pentru implementarea optimă a funcțiunii de locuire, s-a ales varianta amplasării de spații de parcare adiacente circulațiilor ce deservește viitoarele locuințe fiind propus 1 loc de parcare pentru un apartament, prevedere ce aduce un număr suplimentar de parcaje față de prevederile Regulamentului General de Urbanism(1 loc de parcare la 2 apartamente).

Relația tramei de străzi carosabile propuse prin PUZ cu eventuala circulație rapidă (drum

colector) rezervata pe latura de sud-est este flexibila, realizarea acesteia impunand adaptari ale retelei de strazi propuse in zona de legatura a drumului colector cu strada principala a ansamblului rezidential.

Terenul rezervat este destinat prin prezentul studiu zonelor de transport si zonelor verzi de protectie a infrastructurii si pana la realizarea arterei de legatura ,amenajarii de spatii verzi.

3.5. Zonificarea functionala-reglementari , bilant teritorial,indici urbanistici

Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentului studiu, propune instituirea zonei L2cz pentru ansamblul rezidential cu mentinerea subzonelor TR1z si V5z pentru terenul studiat.

Indicii urbanistici globali ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt procentul de ocupare al terenului POTmax = 35% si coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax = 0,9 pentru regimul de inaltime P+2

Bilanț teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Zona de locuinte si functiuni complementare compatibile	0,00	0,00	5100,00	14,85
Circulatii carosabile si parcaje	0,00	0,00	10050,00	29,27
Circulatii pietonale, biciclisti	0,00	0,00	2900,00	8,45
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	16285,00	47,43
Alte zone teren neconstruit	34.335,00	100,00	0,00	0,00
Total suprafata studziata(reglementata)	34.335,00	100,00	34.335,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

În funcție de avizele primite și de etapele de construire prevazute in proiectele de dezvoltare pentru bransamente se va adopta soluția optimă.

-alimentarea cu apa se va realiza prin grija beneficiarilor prin bransamentul la reseaua de alimentare cu apa in sistem centralizat pentru noile capacitati ale tuturor cladirilor de locuinte si functiuni complementare propuse prin documentatia PUZ;

-canalizarea menajera pentru noile capacitati functionale propuse prin PUZ va fi asigurata ,prin grija beneficiarilor prin bransamentul ,adaptat capacitatilor existente,la retelele ce vor functiona in sistem centralizat.

-alimentarea cu energie electrica - retele electrice existente in zona sunt inventariate cf.aviz aviz 70301820306/20.03.2018-SDEE Transilvania Sud; ;alimentarea cu energie electrica si reglementarea coexistentei noilor obiective cu retelele electrice se vor realiza cf.proiectului;

-in zona exista cablu de telecomunicatii la care sa fi racordate viitoarele cladiri ,beneficiarii urmand sa pozeze pe parcela reglementata canalizatii in care operatorii de telecomunicatii sa-si pozeze ulterior cablurile.

-alimentarea cu caldura a apartamentelor din imobilele proiectate vor beneficia de cate o centrala termica proprie ce va functiona cu combustibil gazos;

-alimentarea cu gaze naturale - in zona amplasamentului studiat exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Pentru bransarea noilor capacitati propuse prin proiect(centrala termica,preparare hrana):pentru fiecare constructie este necesara crearea prin investitii ale beneficiarilor a unei retele de distributie in conexiune cu retelele existente in zonele din vecinatatea amplasamentului.

-amenajari pentru evacuarea deseurilor – in spatiul adiacent fiecarui imobil proiectul propune amenajarea unei zonei pentru colectarea selectiva si evacuarea printr-o firma specializata a gunoiului menajer sau a altor deseuri reciclabile;

În funcție de avizele primite și de etapele de extindere prevazute in proiectele de rețele se va adopta soluția optimă.

Curentul electric și gazul, apa si canalizarea se vor obține prin racorduri la rețelele existente in apropierea amplasamentului (str. Pomilor , str. Voinicenilor), realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

3.7. **Protectia mediului**

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate in conformitate cu legislatia in vigoare pe terenul amenajate la limita vecinătăților și a căilor de acces, de asemenea un procent relativ redus de impermeabilizare a terenurilor, astfel:

- Pentru terenul aferent locuintelor colective unde se estimeaza un numar de cca. 850 de locuitori – s-au prevazut zone plantate in proportie de 20% din suprafata terenului, alocata zonei de locuit cca. 7.000 mp (aprox. 6 mp/locuitor, fata de 2 mp/locuitor prevedere a regulamentului general de urbanism).

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

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

3.8. **Obiective de utilitate publică**

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din terenuri în proprietate privată, a persoanelor fizice sau juridice: terenurile ce aparțin domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor de acces existente perimetral – str. Pomilor, str. Voinicenilor).

Prin PUZ se stabileste modernizarea corpurilor de strada existente situate in partea de nord, de est si sud-vst a terenului studiat. Aceste drumuri necesită modernizarea profilului, dar necesita si adaptari pentru intersectia cu aleile carosabile propuse sau pentru realizarea extinderii rețelelor in spatiul amenajat. Obiectiv de utilitate publica este de asemenea trama majora stabilita prin PUZ zona rezidentiala Unirii si PUG preliminar Tg. Mures si pentru care sunt rezervate terenuri ce vor fi trecute in domeniul public in functie de proiectele viitoare.

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

-prezenta strazilor de acces la amplasamentul studiat;

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

-Identificarea tipurilor de proprietate asupra bunului imobil.

In spatiul terenului reglementat proprietatea este de tip privat si apartine proprietarilor Studiul nu propune transferuri de proprietati din domeniul privat in cel public decat in zona drumului de acces, in scopul asigurarii posibilitatii de modernizare la o ampriza de 10,0 m ; proprietarii intentioneaza dupa aprobarea PUZ sa dezmembreze terenul etapizat astfel incat fiecare dintre proprietati sa detina cote exclusive si indivize asupra cladirilor si terenului aferent.;

-Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse;pentru realizarea obiectivelor propuse sunt necesare transferuri de teren intre proprietati,din domeniul privat in domeniul public conform celor mentionate la paragraful anterior.

4. Concluzii și măsuri în continuare

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

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

Propunerea făcută prin PUZ se înscrie în ansamblul prevederilor PUG în vigoare dar și a celui în curs de actualizare în ideea dezvoltării fondului construit și a protejării celui natural, în concordanță cu zona rezidențială din care terenul studiat și parcela reglementată fac parte.

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

Principalele categorii de intervenții propuse sunt :

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

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

-dezmembrarea terenului pentru crearea etapizată a parcelelor și a strazilor propuse de acces;

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

-amenajarea spațiului adiacent parcelelor studiate -spațiu public alcătuit din traseul strazii perpendiculare pe strada Pomilor;

- **Priorități de intervenție**

Prioritățile de intervenție sunt date de elementele de urgență, respectiv transferul de proprietate, crearea infrastructurii de acces și echipare edilitară;

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

Elaboratorul PUZ consideră că propunerile formulate prin documentația PUZ contribuie în mod esențial la rezolvarea de ansamblu a zonei studiate care în prezent este un teren agricol intravilan cu dezvoltări spontane, necoerente;

- **Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare**

Pentru perioada de după aprobarea PUZ sunt necesare documentații topografice, geotehnice, studiu de fezabilitate, DTAC și Proiecte tehnice pentru prioritățile enumerate mai sus;

- **Adâncirea propunerilor prin PUD-uri**

Nu sunt necesare în această etapă elaborarea de PUD-uri; elaborarea lor poate să apară ca necesară în funcție de evoluția în timp a priorităților de dezvoltare a zonei și de planul de etapizare ce face parte din strategia dezvoltatorului

- **Proiecte prioritare de intervenție care să asigure realizarea obiectivelor**

Pentru interesul general (public) este prioritar proiectul tehnic de constituire și modernizare a

tramei stradale, aferente zonei de intravilan propuse prin PUG de amenajare a albiei canalului colector de ape pluviale de pe latura de est si a zonelor sale adiacente; pentru realizarea obiectivelor PUZ este prioritara modernizarea si crearea infrastructurii de acces si echipare descrisa in cuprinsul documentatiei

- **Montaje ale etapelor viitoare, programe de investitii, categorii de costuri**

Etapele viitoare presupun in acelasi timp mobilizarea fondurilor investitionale private ,evidentiate in cadrul unui studiu de fezabilitate (care sa evidentieze costurile de amenajare a terenului, echipare cu utilitati si pentru construire, cat si a celor publice , pentru modernizarea cailor de acces ce constituie trama stradala generala a localitatii asumata de autoritatea publica cf. propunerilor de configurare a teritoriului intravilan .

Se pot lua in considerare eventuale parteneriate public-privat pentru amenajari in spatiile publice adiacente.

4.1. Categorii de costuri ce vor fi suportate

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat.

intocmit, arh. RAUS Adriana

S.C. TEKTURA S.R.L.
TÂRGU MURES

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENTIAL,MODIFICARE PUZ APROBAT”, str.Pomilor FN,Tg.-Mures,
jud. Mures**