

**ELABORARE PUZ - RECONVERSIE ZONA
FUNCTIONALA DIN UTR PENTRU CONSTRUIRE
CASA DE LOCUIT CU DOTARI AFERENTE**

Tg. Mures, CF NR. 121400, jud. Mures

BENEFICIAR: *Runcan Petrica-A. si Runcan Tatiana-V.*

AMPLASAMENT: Tg. Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 2024

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. MEMORIU GENERAL
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5. PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ
6. GLOSAR DE TERMENI
7. CERTIFICAT DE URBANISM 1291 din 10/08/2022
8. DOCUMENTATIE CADASTRALA
9. AVIZ TEHNIC MUNICIPAL NR. 52 DIN 20.04.2024
10. AVIZ DELGAZ GRID NR. 214412708/06.10.2023
11. AVIZ DEER NR. 7030231027284 DIN 18.10.2023
12. AVIZ AQUASERV NR. 1067/25.10.2023
13. CERTIFICAT DE URBANISM 1291 din 10/08/2022
14. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 20 DIN 14.09.2022
15. AVIZ DELGAZ GRID NR. 213876553/09.09.2022
16. AVIZ DEER NR. 7030220916862/28.09.2022
17. AVIZ AQUASERV NR. 1043/06.10.2022
18. SCRISOARE DE INTENTIE
19. PROCES VERBAL DEZBATERE PUBLICA DIN 24.06.2022
20. ANUNT PRESA SCRISA DEZBATERE PUBLICA
21. DOCUMENTATIE FOTO PANOU DE INFORMARE
22. C.I. RUNCAN ALIN
23. DOVADA PLATA TAXA RUR
24. CERTIFICAT DE URBANISM 1048 DIN 28/07/2020
25. AVIZ CTATU NR. 5/97 DIN 29.10.2020
26. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 1 DIN 04.01.2021
27. AVIZ CTATU NR. 7/97 DIN 09.08.2021
28. DOCUMENTATIE FOTO PANOU INTENTIE ELABORARE PUZ

29. DECLARATIE RUNCAN PETRICA-ALIN SI RUNCAN TATIANA-VERONICA
30. AVIZ ADP NR. 233 DIN 04.12.2020
31. AVIZ DSP NR. 1912 DIN 17.12.2020
32. AVIZ DELGAZ GRID NR. 212782806 DIN 18.12.2020
33. AVIZ AQUASERV NR. 1519 DIN 31.12.2020
34. AVIZ SDEE TRASNILVANIA SUD NR. 70302029166 DIN 21.12.2020
35. AVIZ DIRECTIA TEHNICA NR. 214 DIN 21.12.2020
36. AVIZ ANIF NR. 7 DIN 04.02.2021
37. AVIZ APM MURES NR. 2723 DIN 16.04.2021
38. AVIZ ISU MURES NR. 2960497 DIN 21.12.2020
39. PLAN DE SITUATIE VIZAT OCPI
40. STUDIU GEO-TEHNIC

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE scara 1-10000 | ITL |
| 2. PLAN DE INCADRARE – LIMITE CADASTRALE scara 1-10000 | A00 |
| 3. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI scara 1-500 | A1 |
| 4. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-500 | A2 |
| 5. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1-500 | A3 |
| 6. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR scara 1-500 | A4 |
| 7. POSIBILITATI DE MOBILARE scara 1-500 | A5 |
| 8. SECTIUNE CARACTERISTICA scara 1-100 | S |

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DIN UTR PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU DOTARI AFERENTE

Adresa: str. Eden, loc. Tirgu Mures, jud.Mures

Beneficiar: Runcan Petrica-Alin

Proiectant : SC PROIECT SRL

Proiectant documentatie topografica : SC VASIM TOPO SRL

Proiectant studiu geotehnic : Ing. Morar Laurentiu

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Data: 2024

1.2 OBIECTUL LUCRARIII – SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

In urma stabilirii temei-program documentatia a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in scopul construirii unei case de locuit.

1.2.1 REGIM JURIDIC

-CF NR. 121400 / TG. MURES – S=535,00 mp

-CF NR. 121414 / TG. MURES – S=1 151,00 mp

Suprafata propusa pentru reglementare este de 1 686,00 mp

1.2.2 SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul este situat in zona de nord (cart. Unirii) si intre zonele construite ale intravilanului Mun. Tg. Mures.

Terenul are o forma dreptunghiulara si este pe o suprafata plata. Acesta este liber, neconstruit, avand categoria de folosinta arabil.

Accesul pe teren se face de pe un drum de acces cu descarcare directa in Str. Eden.

Conform PUZ Unirii terenul studiat se afla in zona UTR AI2bz – subzone implantarilor IMM productive si de servicii.

Conform PUG Tg. Mures, in vigoare la data intocmirii documentatiei, terenul studiat se afla in zona UTR AI2z – zona activitatilor productive si de servicii, subzone AI2bz – subzone implantarilor IMM productive si de servicii.

Cu toate acestea functiunea dominanta in zona este locuirea cu functiuni complementare acesteia ca servicii, comert, sau mica productie.

Terenurile din zona sunt in mare parte edificate cu case delcouit si functiuni complementare compatibile.

In vecinatati sunt proprietati apartinand persoanelor fizice/juridice, accesul pe teren este realizat printr-un drum de acces cu descarcare directa in Str. Eden ce delimiteaza terenul studiat pe latura sud-vestica a acestuia.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.Z. zona rezidentiala Unirii
- Reactualizare P.U.G. Mun. Mures
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru a stabili posibilitatile de construire a terenului.

Au fost obtinute avizele furnizorilor de utilitati pentru trasarea retelelor existente si a zonelor de protectie.

S-au inventariat posibilitatile de echipare ale parcelei reglementate cu utilitati.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

Proiectul principal care priveste dezvoltarea urbanistica a zonei il reprezinta proiectul de infrastructura, de acces, dezvoltat de Mun. Tg. Mures, care rezerva teren pentru dezvoltarea tramei stradale, aferenta zonei.

1.4 EVALUAREA MODULUI DE IMPLEMENTARE A PREVEDERILOR DOCUMENTATIEI ANTERIOARE

Se doreste reconversia UTR-ului in care se afla amplasamentul subzona AI2bz, intr-o zona reglementata pentru functiunea de locuire, subzona L2cz – subzone locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire izolat, continuu (insiruite sau covor), grupat (cuplate), situate in noile extinderi.

Conform PUG reactualizat in vigoare toata zona studiata se afla in UTR L2cz.

Beneficiarii doresc construirea unei locuinte unifamiliale P+E.

Se va asigura accesul auto catre constructiile propuse prin intermediul drumului de acces existent.

Locuinta propusa este organizata pe doua niveluri, avand la parter solutionate camera de zi si sufragerie, bucatarie, camera, antreu, baie, spatiu tehnic si terasa acoperita. LA etaj se vor realiza 3 dormitoare, baie si dressing. Deasemenea in spatiul dintre constructie si drumul de acces se solutioneaza alei de acces auto si parcaje.

Prevederile dorite in acest Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in RLU aferent PUG reactualizat, in vigoare al Mun. Tg. Mures, pentru UTR L2cz.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Tirgu Mures, in partea nordica a acesteia. Caracterul zonei este de locuinte unifamiliale si dotari conexe compatibile.

Zona a fost reglementata initial prin PUZ – cartier rezidential Unirii (HCL 31/07/02/2008), in prezent fiind reglementata de PUG reactualizat al Mun. Tg. Mures in vigoare din 2022.

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona s-a conturat ca predominant rezidentiala, exceptand loturile din imediata apropiere a drumului strazii Remetea, zona in care de-a lungul timpului s-au dezvoltat si zone pentru prestare servicii.

Potential de dezvoltare

Zona nordica a cartierului Unirii din orasul Tirgu Mures a devenit un real punct de interes pentru cetatenii orasului Tirgu Mures, tot mai multi dorind sa se mute la periferia orasului pentru a putea beneficia de spatii verzi, de linistea din afara cotidianului, motiv pentru care aceasta zona are un potential de dezvoltare foarte ridicat, acest lucru observandu-se in oferta ridicata a constructorilor.

2.2 INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Tirgu Mures in partea nordica a acestuia.

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

In proximitatea zonei exista dotari de interes public (invatamant, sanatate, comert), in lungul Str. Eden exista retele de utilitati care pot deservi amplasamentul.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, in partea nordica a localitatii Tirgu Mures, in partea de sud a lizierii padurii.

Terenul studiat este plan.

Zona si-a pierdut o parte din caracteristicile naturale, fiind inglobata in intravilan, construita cu locuinte.

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

Date geomorfologice si geologice

Localitatea Târgu Mureș se află în partea centrală a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Muresului, la trecerea acestuia printre podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei. Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului, cu terase bine conservate, treceri treptate în zona colinară.

Amplasamentul studiat se află în zona râului Mureș, cu acces din str. Simion Mandrescu. Sunt prezente denivelări sau fragmentări, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură. Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor bolțite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată se încadrează părții sudice a Câmpiei Transilvaniei, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, cursul mediu, respectiv pârâul Beșa, ce străbate regiunea dinspre nord spre sud, curs inferior, devenind tributarul de dreapta a râului Mureș, formând zone de luncă și terase bine/slab dezvoltate pe cursul lor. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

2.4 CIRCULATIA

Aspecte critice

Circulatia auto se face din drumul de acces propus ce delimiteaza amplasamentul la vest, cu descarcare directa in Strada Eden.

Prin proiectele derulate in prezent de Municipiul tg. Mures, trama stradala din zona va fi modernizata si extinsa.

Transport

Zona are transport in comun in proximitatea oferita de Str. Remetea/ Str. Agricultorilor.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

Zona este construita cu locuinte unifamiliale, cu regim mic de inaltime. Loturile sunt medii pentru aceasta zona, in general acestea avand intre 250 si 1000 mp.

Terenul studiat sunt libere de constructii.

Relationari intre functiuni, fond construit

Amplasamentul are doar locuinte si teren liber in jur. Serviciile si institutiile sunt in centrul cartierului, in zona de locuinte colective. La densitatea mica a populatiei, functiunile de deservire nu sunt necesare.

Zona este edificata in ultimii ani, cu imobile de buna calitate, in stare fizica buna.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Zona beneficiaza de serviciile ce apartin zonei centrale a cartierului Unirii (distanta sub 1500 m).

Spatii verzi

Zona este constituita din parcele de marime mica spre medie, cu curti si gradini amenajate.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Zona strazii de acces are toate utilitatile necesare construirii conform avizelor si studiilor primite de la furnizorii: S.C. AQUASERV S.A., E.ON DISTRIBUTIE RO, S.C. ELECTRICA S.A., amplasate in zona strazii Eden.

Principalele disfunctionalitati

Nu exista disfunctionalitat majore, conform analizelor si avizelor existente, parcela are conditii pentru accesibilitate si echipare cu utilitati.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Zona studiată se afla in intravilanul municipiului si a pierdut caracterul natural.

Insorire

Nu este nevoie de un studiu de insorire deoarece cladirea propusa este de dimensiuni reduse si va respecta prevederile codului civil.

Riscuri naturale si antropice

Zona nu prezinta riscuri naturale sau cauzate de activitatea umana.

Evidentierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru aprobarea modului de ocupare al terenului s-au parcurs toate etapele de consultare ale populatiei, conform legii, eventualele optiuni constructive vor fi luate in considerare.

Punctul de vedere al elaboratorului

Punctul de vedere al elaboratorului este in acord cu cel al administratiei publice care a emis avizul de oportunitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru implementarea Documentatiei de Urbanism au fost facute studii topografice si geotehnice pentru stabilirea conditiilor de amplasare a constructiilor.

Au fost solicitate avize de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa aprobe Documentatia de Urbanism.

3.2 PREVEDERILE P.U.G. / P.U.Z.

Zona este reglementata prin PUZ Unirii in AI2bz – subzona implantarilor IMM productive si de servicii, si reglementata mai recent prin PUG Mun. Tg. Mures reactualizat in 2022.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona ce urmeaza a fi reglementata nu mai are valori naturale de multa vreme, in jurul terenului studiat regasindu-se locuinte unifamiliale, individuale sau cuplate si terenuri libere neconstruire.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul se afla in partea nord - estica a strazii de acces, prelungirea Str. Eden si beneficiaza de o cale de acces in relatie cu aceasta prelungire.

Accesibilitatea zonei (implicit a parcelei reglementate) este studiata in raport cu proiectele de modernizare a circulatiei derulate de municipiul Tg. Mures pentru aceasta zona si reprezinta o prima etapa in cadrul acestora.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificarea functionala si indicii urbanistici se regasesc in plansa A04 REGLEMENTARI URBANISTICE conform Avizului de Oportunitate:

Conf. L2cz:

POT max – 35,00 %

CUT max – 0,60 (P+1); 0,90 (P+2)

Bilant teritorial zona proprietate beneficiar:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale si functiuni complementare compatibile	0.00	0.00	187.25	35.00
Circulatii carosabile si parcaje	0.00	0.00	55.00	10.28
Circulatii pietonale	0.00	0.00	65.00	12.14
Spatii plantate	535.00	100.00	227.75	42.58
TOTAL	535.00	100.00	535.00	100.00

3.6 ECHIPAMENTE EDILITARE

Terenurile au toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii in apropiere (Str. Eden).

Extinderea lor punctuala se va face dupa proiecte avizate de fiecare furnizor in parte, conform necesarului propunerii urbanistice sau conform prevederilor planurilor de dezvoltare intocmite de acestia.

1. Alimentarea cu apa si Canalizarea menajera

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu apa si nici canalizare.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu apa, prin reseaua existenta, iar canalizarea menajera se va face prin racordarea la reseaua existenta pe Str. Eden.

2. Canalizarea pluviala

Nu exista in zona sistem organizat de preluare ape pluviale. Apele din precipitatii ce se vor elibera de pe acoperisuri si platforme, se vor dirija in emisar (canal pluvial in lungul Str. Eden), alternativ se propune captarea apei pluviale in rezervoare din care apa se va descarca pentru irigatii, solutie care permite si controlul debitului.

3. Energia electrica

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu energie electrica.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu energie electrica prin racordarea la reseaua existenta de pe str. Eden, la limita de proprietate.

4. Incalzirea (alimentarea cu gaze naturale)

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu gaz.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu gaz prin racordarea la reseaua existenta de pe str. Eden, la limita de proprietate.

5. Gunoitul

Deseurile rezultate vor fi colectate selectiv de firma de salubritate autorizata care colecteaza deseuri in zona.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Zona nu are valoare naturala deosebita si nu este arie naturala protejata.

Investitiile viitoare vor tine cont de principiile de protejare a mediului valabile la momentul autorizarii.

Apele uzate vor fi deversate in sistemul centralizat. La fel, colectarea deseurilor se va face organizat, conform legii.

3.8 OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

- Obiecte de utilitate publica

Pentru aprovizionarea cu utilitati se vor extinde retelele existente.

Zona este preponderent rezidentiala.

Prin PUZ se asigura dezvoltarea zonelor de acces si echipare de tip public.

- Circulatia terenurilor

Terenurile vor fi accesibile conform legislatiei. Operatiunile mentionate, nu se pot face decat dupa aprobare P.U.Z., conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea in prevederile P.U.G./P.U.Z.

Conform PUZ-ului in vigoare zona este reglementata prin PUZ Unirii in A12bz – subzona implementarilor IMM productive si de servicii, si PUG Mun. Tg. Mures actualizat 2022, conf. Prevederilor PUG se doreste trecerea in subzona L2cz' – subzone locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (insiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi.

Categoriile principale de interventie

Zona este considerata ca rezidentiala. Prezenta documentatie continua tendinta instaurata si reglementeaza accesibilitatea pe parela (ca prima etapa) si echiparea cu utilitati.

Aprecieri ale elaboratorului

Propunerea de reglementare a terenurilor respecta tendintele manifestate in ultima perioada in zonei in acord cu prevederile PUG Tg. Mures actualizat, in vigoare.

4.1 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE

Propunerea are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile vor fi suportate de investitorul privat

Coordonator,

Arh. Urb. Sergiu Borsa

Verificat,

Arh. Urb. Raus Adriana