

MEMORIU DE PREZENTARE



CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: Actualizare P.U.Z. - Construire imobil locuinte colective cu parter comercial S+P+4E+R

Adresa: Str. Bartok Bela nr.2,
municipiul Targu Mures, judetul Mures

Beneficiar: Farmaceutica B&B S.R.L

Proiectantul general: Vertical Plus S.R.L.

Sef proiect: arh. Szabolcs Istvan Guttman

Data elaborării: mai 2019

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Solicitari ale temei-program:

Obiectul proiectului este actualizarea P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 423/2011 cu reglementările urbanistice cuprinse în proiectul nr. 215.0/2011, elaborat de SUTEU DESIGN S.R.L., arh. Szabolcs Istvan Guttman.

Prin actualizarea propusa, se aduc corectarea unor erori materiale identificate în documentatia initial aprobata.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii:

Potentialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiunilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin conversie funcțională, este cu totul deosebit, având șansa să se înscrie în zona centrală ca o entitate bine definită și coerentă.

Amplasamentul studiat are un potențial bun de dezvoltare, care prin propunerea făcută dorește să reintregească spațial volumetric ansamblul Luxor - Piața Teatrului.



1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Prezenta documentatie are la baza:

- Documentatia initiala P.U.Z. Construire imobil locuinte colective cu parter comercial S+P+4E+R aprobata prin H.C.L. nr. 423/2011, elaborata de SUTEU DESIGN S.R.L.
- Certificatul de Urbanism nr.424 din 06.03.2019 cu titlul Actualizare P.U.Z. - Construire imobil locuinte colective cu parter comercial S+P+4E+R
- Aviz de oportunitate nr. 12 din 27.03.2019
- Regulamentul P.U.G. al Municipiului Targu Mures

Prezenta documentatie are la baza urmatoarele acte de proprietate:

- **Cartea Funciara nr. 132942** pentru suprafata de **456 mp** aflata in proprietatea privata a beneficiarului
- **Contract de concesiune nr. 37 din 07.03.2018** pentru suprafata de **632 mp**, aflata in administrare privata a beneficiarului

CAPITOLUL 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Orasul este situat la intalnirea a trei zone geografice si economice, Campia Transilvaniei, Valea Muresului si Valea Nirajului, teritoriul municipiului Tirgu Mures a fost inca din cele mai vechi timpuri leagan al unor asezari omenesti succedand una dupa alta in diferitele epoci ale istoriei. Numeroase dovezi materiale atesta aici prezenta culturilor neolitice si apoi cele din epocile bronzului si fierului. Sapaturile arheologice au scos la iveala vestigii romane in imprejurimile orasului. Asezarea propriu-zisa s-a afirmat de la inceputul istoriei sale ca olocalitate de târg, caracter ce i-a determinat soarta de-a lungul secolelor.

Acest caracter se reflecta si în domeniile istorice ale orasului Tîrgu Mures în prima atestare documentara, datand din anul 1300, localitatea apare cu numele de Forum Sicularum , iar apoi in 1332 sub denumirea de Novum Forum Sicularum, secuii fiind aceea parte a populatiei maghiare, care nu era iobagita, avand obligatia de a apara granitele regatului ungar.

In 1599 voievodul Mihai Viteazul l-a intitulat drept oppidi nostri Zekelyvasarhely aceasta denumire fiind folosita pana la 29 aprilie 1616, data la care Bethlen Gabor, principele Transilvaniei a ridicat asezarea la rangul de oras liber regal, schimbându-i totodata si denumirea oficiala in cea de Marosvasarhely numele de targ fiind dat de diferiti negustori, dupa nationalitatea lor: Tirgu Mures - de romani, Marosvasarhely - de maghiari, Neumarkt am Mieresch - de germani, Agropolis - de greci.



Procesul de urbanizare a localitatii a inceput la sfarsitul secolului al XV-lea. Prin actul de privilegiu dat de Matei Corvin regele Ungariei in anul 1482, orasul primeste dreptul de a tine anual trei targuri mari. Tot in acest secol se dezvolta breslele mestesugaresti, carora, incepand din anul 1493 li se recunosc privilegiile, in anul 1490 se termina reconstructia in stil gotic a bisericii din cetate. Prestigiul oraselului se datora, in primul rand, functiei sale de resedinta a scaunului Mures, precum si faptului, ca orasul a dat lacas de multe ori Dietei Transilvaniei.

In 1595 locuitorii din Targu Mures dau ajutor voievodului Mihai Viteazul, in luptele contra turcilor. Intre ani 1601 - 1602 orasul este jefuit si incendiat de mercenarii Imperiului Austriac condus de Basta, iar mai tarziu si de tatar. Intre anii 1605 - 1652, la initiativa judelui Borsos Tamas a fost construita cetatea si ulterior alte cladiri de valoare arhitecturala si culturala deosebita. Inca din secolul al XVI-lea orasul se remarca drept un important centru cultural si scolar, prima scoala fiind atestata din 1492.

A functionat o scoala si in incinta manastirii franciscane, apoi din 1556, in urma reformei religioasa o scoala si apoi un colegiu al bisericii calviniste-reformate. In 1786 se infiinteaza prima tipografie. In 1791, Aranka Gyorgy, om de cultura, infiinteaza o societate de lingvistica. In 1794, Teleki Samuel cu 60.000 de volume pune bazele bibliotecii documentare care ii poarta numele si in prezent. In acest oras au trait si au avti-vat matematicienii Bolyai Farkas si fiul sau Bolyai Janos, cre-atorul geometriei neeuclidiene.

In 1754 a fost initiat la Targu Mures forul de apel, numit Tabla Regala, unde si-au continuat studiile de drept numerosi tineri protagonisti ai revolutiei din 1848, printre care Avram Iancu (1824 - 1872) si Alexandru Papiu Ilarian (1828 - 1878), care au pledat pentru colaborare cu fortele revolutionare maghiare, for-muland ideile desfiintarii iobagiei si a egalitatii in drepturi a romanilor din Transilvania cu maghiarii si cu germanii.

Ca oras modern Targu Mures s-a nascut in a doua jumatate a sec-olului al XIX-lea, odata cu constructia caii ferate. Intemeia-torul orasului modern a fost primarul Bernady Gyargy , care a ridicat Targu-Muresul la rangul oraselor frumoase din Transilva-nia, dotate cu utilitati. In aceeasi perioada s-au construit cateva fabrici de industria alimentara, de prelucrare a lemnului si a pielii. In urma dictatului de la Viena, in perioada 1940 - 1944, Transilvania de Nord, inclusiv Targu-Muresul, a fost alip-it Ungariei. Instaurarea dictaturii comuniste a insemnat in is-toria orasului si inceputul perioadei de industrializare forta-ta, iar paralel cu o transformare radicala a aspectului edilitar a crescut rapid populatia orasului. Au fost construite fabrici mari de profil chimic, alimentar, de prelucrare a lemnului si a

pielei, constructoare de masini, aparate si materiale electrice, materiale fotosensibile si altele.



Orasul Targu Mures a ramas in continuare un puternic centru cultural si scolar. In prezent la Targu Mures exista o Filiala a Academiei Romane, Institutul de cercetari socio-umane Gheorghe Sincai, Universitate de Medicina si Farmacie, o universitate de stiinte tehnice si economice, academie de teatru, cateva scoli superioare de stat si particulare, un teatru cu sectii romana si maghiara, orchestra simfonica, teatru de papusi, ansambluri folclorice, muzee, biblioteci, gradina zoologica si alte institutii de cultura si invatamant.

Zona centrala, studiata in aceasta documentatie, a fost dezvoltata in perioada anilor 1970. Astfel, parcelele aferente Ansamblului Pietei Teatrului au fost expropriate in anul 1973, conform Decretului nr. 151 din 1971. Ansamblul coerent astfel creat cuprinde cladirea teatrului, un hotel, spatii comerciale si de loisir si mai multe corpuri de cladire cu destinatia de locuinte colective si o centrala termica care deservea ansamblul. Ansamblul este definitoriu pentru centrul municipiului Targu Mures, functionand ca un important punct de atractie local, gazduind evenimente si intruniri.

Zona coincide în mare măsură cu Cartierul Centru, se situează în cea mai mare parte în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape dar conservând amprente unei lungi evoluții istorice.

Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din municipiul Târgu Mureș (atât cele înscrise în Lista monumentelor cât și cele propuse a fi înscrise) și este alcătuită din cele mai importante și reprezentative clădiri de cult, publice și foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni sau menținându-și integral sau parțial funcția de locuit. Toate acestea sunt însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri parazitare.

Valoare deosebită, datorată atât coerenței țesutului urban -vizibilă atât de pe parcursurile interioare cât și de pe înălțimile înconjurătoare, cât și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă atracție atât pentru turismul urban, cât și pentru investitorii importanți - datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.



In prezent, in zona studiata se afla constructii cu regimul de inaltime mic (parter, locuinte si anexe), precum si ansamblul Piata Teatrului unde sunt prezente cladiri cu regim de inaltime mare (P+10E), la parterul carora regasim functiuni mixte (comert, servicii).

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Imobilul este situat in intravilanul Municipiului Targu Mures, in zona centrala. Zona este dominata de constructii si terenuri aflate partial in proprietate privata persoane fizice si societati comerciale, partial domeniul public, proprietatea Municipiului Targu Mures.

Zona este usor accesibila, bine echipata edilitar, fiind in imediata apropiere a institutiilor de interes local.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul care defineste obiectul documentatiei se afla intr-o zona care s-a format de-a lungul timpului prin depunere de aluviuni in lunca raului Mures, prezentandu-se din acest punct de vedere ca un teren plat de tip sedimentar.

Clima de natura temperat continentala cunoaste influente premediteraniene.

Vanturile, de-a lungul culoarului Muresului; dominante sunt cele de vest cu o frecventa de 14-15% si cele de nord-vest cu o frecventa de 12-14%.

Riscuri naturale nu sunt.

2.4. CIRCULATIA

Zona cuprinde drumuri de patru tipuri:

- alei si strazi secundare care deservesc functional constructiile din zona - Str. Bartok Bela si aleile auto aferente
- strazi cu sens dublu de circulatie: Str. Aurel Filimon si Piata Trandafirilor (cu doua fire de circulatie pe sens si spatii verzi intre circulatii)
- circulatii pietonale care fac legatura intre Str. Bartok Bela, Galeriile Luxor si Piata Teatrului.



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată în prezentul proiect urbanistic zonal are caracteristici urbanistice adecvate zonei centrale a municipiului (drumuri/alei/trotuare/parcări asfaltate, spații verzi plantate, utilități) cu funcțiuni predominant de locuire, comerț, servicii, cultură și de loisir.

Parcela studiată provine din dezmembrarea lotului Ansamblului Pieteii Teatrului (identificat prin nr. topo/cad. initial 594). În urma dezmembrării, parcelei studiate i-a fost alocat nr. topo/cad. 594/8 și era construită în proporție de 100%, gazduind Centrala Termică a ansamblului. În urma demolării acestei construcții, terenul a rămas liber de construcții (autorizare de desființare nr. 30 din 03.08.2010).

Astfel, indicii de ocupare ai terenului identificat prin **CF 132942** și prin contractul de concesiune nr. **37** din 07.03.2018 sunt în prezent:

P.O.T. = 0,00%

C.U.T. = 0,00

În baza Anexei 2 a legii nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

„dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții”

- în baza paragrafului mai sus menționat, în cazul de față indicii urbanistici se calculează în raport cu parcela inițială, identificată prin nr. topo/cad. 594, din care face parte Ansamblul Pieteii Teatrului. Pe această parcelă sunt edificate mai multe construcții cu regim variat de înălțime. Terenurile aferente acestor clădiri au fost dezmembrate din parcela inițială nr. topo/cad. 594, primind numerele de la 594/2 la 594/18 (parcele cu ocupare 100% a terenului). Parcela identificată cu nr. topo/cad. 594/1 este terenul din jurul clădirilor.

Ca atare, se estimeaza urmatoorii indici urbanistici existenti:

- ZONA STUDIATA

Suprafata parcelei initiale (nr. topo/cad. 594) = 39.486 mp

Suprafata construita existenta = 13.540 mp

Suprafata constr. desf. existenta (calcul C.U.T.) = 47.286 mp

P.O.T. existent = 34,29%

C.U.T. existent = 1,19

- ZONA REGLEMENTATA

Suprafata parcelei alcatuite din parcela proprietate privata si cea concesionata = 456 mp + 632 mp = 1.088 mp

P.O.T. maxim admis (conform P.U.Z. aflat in vigoare aprobat prin H.C.L. nr. 423 din 2011) = 50%

C.U.T. maxim admis (conform P.U.Z. aflat in vigoare aprobat prin H.C.L. nr. 423 din 2011) = 3,00

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Retea edilitara de gaz metan - zona studiata in prezenta documentatie de urbanism este dotata cu retele edilitare de gaz metan, iar terenul/constructia care face obiectul prezentului studiu este bransata la retea de gaz metan.

Reteaua edilitara de energie electrica - pe amplasament se afla retele subterane si supratere de joasa si medie tensiune la care noua constructie se va bransa printr-un transformator propriu.

Retea de apa si canalizare - zona studiata este dotata cu apa potabila si canalizare, iar noua cladire se va bransa la acestea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Situatia prezenta cat si viitoare nu prezinta riscuri de mediu; constructia propusa de importanta medie (categoria C), impreuna cu activitatile ce se vor desfasura nu vor genera poluare si nu vor avea un impact care sa afecteze echilibrul deja existent in zona.

Conform Ordinului comun MAPPM - 214/RT/1999 si MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relatia cadru natural, cadru construit, evidentierea riscurilor naturale si antropice, marcarea traseelor utilitatilor si a cailor de comunicatie, evidentierea valorilor patrimoniale si masurile de protectie necesare, etc. Aceste probleme nu exista in zona studiata, motiv pentru care nu se impune realizarea unui studiu de impact asupra mediului.



2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Se va respecta strategia administratiei publice locale, punctele de vedere ale locuitorilor zonei precum si reglementarile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului existent si P.U.Z.-ului propus.

Prin realizarea investitiei se va completa nivelul de dezvoltare urbana al zonei.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimele decenii in zona.

Intentia de conturarea a unei zone de delimitare a ansamblului Luxor - Piata Teatrului genereaza in continuare probleme functionale (trasee pietonale, parcar, accese). Unul din scopurile propuse ale documentatiei de fata este si clarificarea caracterului zonal functional al terenului care face obiectul acestui studiu.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. (U.T.R. = CP2), in zona studiata se impune urmatorul regim de construire:

- se mentine neschimbata situatia dominanta existenta pe fiecare strada, de dispunere pe aliniament sau de retragere fata de aliniament;
- inaltimea maxima a cladirilor este P+2, exceptie facand Piata Trandafirilor cu inaltimea maxima admisa P+5 si Piata Teatrului cu inaltimea maxima admisa P+11;
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

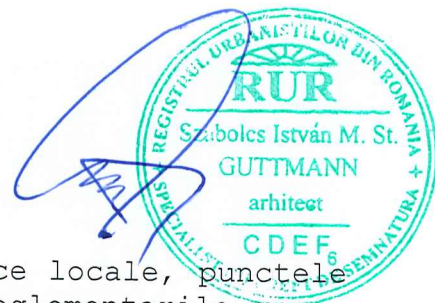
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

- conform CP2 - "in cazul reconstructiei unora dintre aceste cladiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referinta CP1 in care acestea se insereaza."
- conform CP1 - "inaltimea maxima a cladirilor este P+2, exceptie facand Piata Trandafirilor cu inaltimea maxima admisa P+5 si Piata Teatrului cu inaltimea maxima admisa P+11;"

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.):

- conform CP2 = 50%

exceptie de la POTmax=50% se face doar prin Plan Urbanistic Zonal si pentru cladirile din Piata Trandafirilor unde este



recomandat POTmax=70% și Piața Teatrului unde este recomandat un POTmax=30%;



Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.):

- conform CP2 = 1,50

excepție de la CUT maxim=1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat CUTmax=3

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Obiectivul prezentei documentatii de urbanism este de a valorifica actualul cadru urbanistic al zonei in studiu din zona destinata activitatiilor de locuire si functiuni complementare, conditii in care mediul nu va fi afectat in nici un fel.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Reglementarea sau modernizarea circulatiei rutiere si pietonale nu fac obiectul prezentei documentatii.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

In temeiul reglementarilor documentatie P.U.G. al Municipiului Targu Mures, in conformitate cu prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, terenul din prezentul studiu se afla in zona A; U.T.R. = CP2 - zona centrala formata din intersectii de cladiri realizate in ultimele decenii in interiorul zonei protejate in care sunt admise servicii comerciale si comert, servicii financiar-bancare, servicii de consultanta si locuinte.

Propunerile prezentei documentatii sunt in concordanta, asadar, cu functiunile de baza ale zonei: servicii comerciale si comert, servicii financiar-bancare, servicii de consultanta si locuinte.

Prin prezenta documentatie se urmareste reglementarea si includerea terenului aflat in proprietate privata, neproductiv, in documentatiile anterior elaborate, coroborate cu situatia reala din sit.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- asigurarea acceselor pe terenul stdiat
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi si functiuni complementare

- asigurarea colaborării autorităților locale, în vederea realizării unei intervenții coerente în vederea valorificării potențialului zonei.

Având în vedere Anexa 2 a legii nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

"dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții"

- calculul indicilor urbanistici se raportează la parcela inițială a Ansamblului Pieteii Teatrului, identificată prin nr. topo/cad. 594, având suprafața de 39.486 mp.
- astfel, rezulta următorii indici urbanistici estimați pentru zona studiată:

INDICI URBANISTICI ESTIMATI RAPORTATI LA PARCELA INITIALA TOPO 594					
	topo	adresa	S teren	S construita existent	S construita desf existent (CUT)
	594		S total 39.486 mp	S total 13.540 mp	S total 47.286 mp
1	594/1	Piata Teatrului	25.324 mp	833 mp	3.332 mp
2	594/2	Piata Teatrului nr.1	760 mp	760 mp	4.203 mp
3	594/3	str. B Bela nr.4	472 mp	472 mp	3.902 mp
4	594/4	str. B Bela nr.6	344 mp	344 mp	3.440 mp
5	594/5	str. B Bela nr.8	344 mp	344 mp	3.440 mp
6	594/6	Piata Teatrului nr.2	2.220 mp	2.220 mp	4.640 mp
7	594/7	Piata Teatrului nr.3	5.039 mp	3.873 mp	5.270 mp
8	594/8	str. B Bela nr.2	289 mp	-	-
9	594/9	Piata Teatrului nr.5	344 mp	344 mp	3.440 mp
10	594/10	Piata Teatrului nr.4a	482 mp	482 mp	1.110 mp
11	594/11	Piata Teatrului nr.4	344 mp	344 mp	3.440 mp
12	594/12	Piata Teatrului nr.6	1.138 mp	1.138 mp	4.980 mp
13	594/13	Piata Teatrului nr.7	990 mp	990 mp	2.510 mp
14	594/14	Piata Teatrului nr.8	68 mp	68 mp	68 mp
15	594/15	Piata Teatrului nr.9	61 mp	61 mp	61 mp
16	594/16	Piata Teatrului nr.10	680 mp	680 mp	1.320 mp
17	594/17	Piata Trandafirilor nr.6	187 mp	187 mp	620 mp
18	594/18	Piata Trandafirilor nr.7-8	400 mp	400 mp	1.510 mp
Suprafata totala existenta			39.486 mp	13.540 mp	47.286 mp
P.O.T. existent			34,29%		
C.U.T. existent			1,19		
S construita cladire propusa			445,40 mp		
S construita desf. cladire propusa			2.871,40 mp		
Suprafata construita propusa			13.985,40 mp		
Suprafata construita desf total propusa			50.157,40 mp		
P.O.T. propus			35,41%		
C.U.T. propus			1,27		



In ipoteza calcului indicilor urbanistici raportati la parcelele identificate prin **CF 132942** si prin contractul de concesiune nr. **37 din 07.03.2018 (zona reglementata)**, rezulta:

INDICI URBANISTICI		
Suprafata teren CF 132942		456,00 mp
Suprafata teren concesionat		632,00 mp
Suprafata totala teren studiat		1.088,00 mp
Suprafata construita	existenta	0,00 mp
	propusa	445,40 mp
	rezultata	445,40 mp
Suprafata construita desfasurata	existenta	0,00 mp
	propusa	2.871,40 mp
	rezultata	2.871,40 mp
Suprafata construita demisol		439,70 mp
Total Suprafata construita desfasurata + demisol		3.311,10 mp
P.O.T.	existent	0,00%
	propus	97,67% 445,40/456 40,93% 445,40/1.088
	rezultat	97,67% 445,40/456 40,93% 445,40/1.088
Regim de inaltime	existent	-
	propus	D+P+4E+M
	rezultat	D+P+4E+M
Locuinte	existent	-
	propus	32 unitati locative
	rezultat	32 unitati locative
Parcari auto	existent	-
	propus	19 la demisol 28 la sol
	rezultat	47 parcari auto
Inaltimea maxima la streasina fata de CTA		+19.88
Inaltimea maxima la coama fata de CTA		+26.00
C.U.T.	existent	0,00
	propus	6,30 2.871,40/456 2,64 2.871,40/1.088
	rezultat	6,30 2.871,40/456 2,64 2.871,40/1.088



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona studiata detine toate tipurile de retele edilitate orasenesti, in sit se afla atat constructii P+10 cat si P care sunt racordate la aceste retele.

3.6.1. Alimentarea cu apa

Zona dispune de retea de apa si nu sunt necesare lucrari pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa, tratare si aductiune, dezvoltarea retelelor de distributie sau modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie.

3.6.2. Canalizare

Zona dispune de retele de canalizare si nu sunt necesare imbunatatiri, extinderi sau statii de preepurare.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Zona dispune de retele pentru alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric si nu sunt necesare propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public.

3.6.4. Telecomunicatii

Zona dispune de retele de telecomunicatii care nu necesita extinderea sau devierea acestora.

3.6.5. Alimentare cu caldura

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza cu unitati individuale alimentate cu gaze naturale.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Zona dispune de retele de alimentare cu gaze naturale si nu sunt necesare extinderi sau modificari ale retelelor existente.

3.6.7. Gospodarie comunală

Zona dispune de amenajari pentru depozitarea, sortarea si evacuarea gunoaielor nefiind necesare constructii sau amenajari specifice.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- a) Surse de poluare - prin propunerile facute prin prezentul PUZ nu se vor crea surse de poluare semnificative.
- b) Nu se impun luarea unor masuri pentru prevenirea producerii riscurilor naturale.
- c) Apele menajere vor fi deversate in rețeaua de canalizare a orasului, nu se impun masuri de preepurare.
- d) Depozitarea deșeurilor se va face in locuri special amenajate
- e) Prin propunerea facuta se vor crea noi zone de spatii verzi

- f) Spatiile verzi existente si propuse vor fi intretinute si organizate de firme specializate
- g) Nu se impune instituirea de zone protejate
- h) Prin propunerea facuta se doreste refacerea peisagistica si reabilitarea urbana a unei zone defavorizate.
- i) Valoarea potentialului turistic al zonei nu va avea de suferit prin propunerea facuta.

3.8. Obiective de utilitate publica

Zona studiata prezinta doua forme de proprietate a terenurilor de utilitate publica asupra carora nu se vor opera modificari de proprietate sau suprafete si terenuri aflate in proprietate privata.

CAPITOLUL 4. CONCLUZII - MASURI DE CONTINUARE

Prezenta documentatie urbanistica in faza Actualizare P.U.Z. - Construire imobil locuinte colective cu parter comercial S+P+4E+R propune definirea regimului de inaltime ca numar de nivele P+5 (conform P.U.Z. aflat in vigoare), echivalent cu S+P+4E+R sau D+P+4E+M, corectarea numarului de parcare auto propuse in urma relevarii situatiei din teren (numar care depaseste cel normat de R.G.U.) si expliciteaza detaliat modalitatea de calcul a indicilor urbanistici.

Data:
mai 2019

Sef proiect:

arh. Szabolcs Istvan Guttmann

