

PUZ introducere in intravilan si
stabilire zone functionale -
construcții civile, centru de
preventie , hotel, centru spa,spații
comerciale.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. **Date de recunoaștere a documentației:** Denumirea lucrării: „ PUZ
introducere in intravilan si stabilire zone functionale -construcții civile, centru de
preventie , hotel, centru spa,spații comerciale.

Beneficiar: SC SARMAȘANCA TRANS SRL

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

Subproiectanti:

SC ACAD TOP STUDIO SRL - doc.cadastrala

SC GAIA SRL - studiu geologic

SC RAPIDPROIECT SRL – doc.aviz Apele Romane

SC INTRA SERV SRL -Sudiu de solutie privind coexistenta retele electrice si
alimentare cu energie electrica

Data elaborarii : 2020

1.2. Obiectul lucrării

• Solicități 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 sau completeaza 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 prezentul proiect propune întocmirea unui

plan urbanistic zonal pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea zonelor funcționale pentru construirea construcțiilor civile, centru de prevenție, hotel, centru spa, spații comerciale.

Centrul de prevenție, hotelul, centrul spa, spațiile comerciale de profil sunt proiectate modular fiind alcătuite din mai multe corpuri de clădire, care se vor realiza în etape, până la atingerea capacității finale.

Corpul de clădire principal este reprezentat de clădirea pentru servicii hoteliere, cu o capacitate de cca 100 camere (simple și duble) și zona spa; un alt modul este reprezentat de centrul de prevenție pentru tratarea sănătății cu serviciile auxiliare de profil necesare.

Amplasamentul propus este situat în extravilanul localității Sangeorgiu de Mureș, în partea de S-V, pe partea stângă a r. Mureș. Terenul studiat are o morfologie simplă, fără pante semnificative, fiind situat într-o zonă cu potențial risc de inundabilitate.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt: spre est str. Petofi Sandor și un drum de exploatare existent cu potențial de transformare în stradă în intravilan prin modificarea profilului, la sud și nord proprietăți particulare aparținând persoanelor fizice sau juridice (teren agricol neconstruit), spre vest str. Plutelor care continuă pe direcția nord cu drum de exploatare, ce reprezintă axul proiectului integrat de amenajare mal Mureș, propus pe teritoriul administrativ Tg. Mureș și Sangeorgiu de Mureș prin documentații de urbanism în curs de derulare.

Amplasamentul studiat este accesibil din zona administrativ Sangeorgiu de Mureș, din strada Sudului, existentă în partea de est, strada ce deserveste alte funcțiuni ale zonei, și din str. Plutelor ce se continuă în teritoriul administrativ Tg. Mureș.

Suprafața terenului este de 50.911 mp.- conform extraselor CF Sangeorgiu de Mureș:

NR.CF	SUPRAFATA
	mp
52730	12.201
52735	5.909
55207	8.863
TOTAL:	26.984

Folosința actuală a terenului este de teren arabil și este în proprietatea S.C. "RCB DEVELOPMENT & CONSULTING" S.R.L..

Conform PUG aflat în vigoare la data întocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat în extravilanul localității Sangeorgiu de Mureș.

Prin PUZ, ce face obiectul prezentei documentații, se stabilește profilul funcțional al zonei propuse pentru introducerea în intravilan, posibilitățile de acces și echipare cu utilități și indicatorii urbanistici.

Indicatorii urbanistici propuși pentru amplasarea acestui tip de funcțiuni vor fi stabiliți prin avizul de oportunitate și adaptați zonelor de contact între zone antropice și zone naturale: POT max. 35%; CUT max. 0,8.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Programul de dezvoltare a localității prevede introducerea amplasamentului

studiat in zona de intravilan avand alta functionalitate decat cea de zona de locuit masuri pentru scoaterea de sub inundabilitate a terenurilor ce prezinta acest risc potential. Pentru aceasta zona ce va 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 natural existent in conexiune cu cel antropic in scopul cresterii calitatii imaginii rurale si a peisajului oferit de raul Mures.

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, reprezentând studii și proiecte elaborate anterior PUZ:

-PUG al localitatii Singeorgiu de Mures aprobat, în vigoare la data întocmirii documentatiei, alte studii ce privesc vecinatatile zonei de amplasare (PUD-uri /PUZ-uri) în vigoare la data întocmirii documentatiei.

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

-Studii privind riscurile naturale (zone cu potential de inundabilitate -sursa Cj Mures, Ministerul Mediului, Padurilor si Apelor).

- **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 dispozitie de către beneficiari sc. 1:1000;

-Studiu geotehnic

- **Date statistice**

S-au utilizat date statistice privind evolutia populatiei in comuna Singeorgiu de Mures, date privind domeniile de dezvoltare ale mun.Tg.Mures si ale loc Singeorgiu de Mures(sanatate,turism) si indicatori de dezvoltare economica.

Observatii si date furnizate de administratia publica locala

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

Exista cateva proiecte ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei in relatia cu cadrul natural oferit de malul r.Mures

Principalul proiect il reprezinta amenajarea traseului de biciclete intreTg.Mures si Reghin realizat de asociatia UNDA VERDE ,proiect ce include si o componenta legata de patrimoniul construit ca valoare istorica;alte proiecte sunt reprezentate **de amenajari pentru sport si petrecerea timpului liber,proiectul centrului** de preventie tratament si cercetare pentru boli oncologice-spital” al fundatiei pentru spitalul Adventist ,in curs de derulare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evolutia zonei**

Strada principala a localitatii suprapusa traseului DN 15 reprezintă o axă cu justificare istorică- având în vedere că localitatea Singeorgiu de Mures a avut ca origine un sat cu configurație rurala liniară situat în lungul vâii generate de

prezenta r.Mures.

Zona studiata se afla in partea de sud-vest a localitatii delimitata de foste drumuri de camp transformate in cai de acces, pe latura de est si vest si de alte proprietati private pe celelalte laturi.

Terenul studiat face parte din prima terasa aferenta r.Mures ,pe latura de est a acestuia.

Proprietatile initiale in zona au fost relativ mari, iar prin divizarea acestora au rezultat parcele de forma actuala in lungul strazilor nou create –in lungul raului sau perpendicular pe acesta.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Terenul care face obiectul acestui studiu se situează în partea sud-vestica a loc.Singeorgiu de Mures în vecinătatea albiei r.Mures, a amenajarilor zonei de agrement "weekend" sin UAT Tg.Mures .Aceasta zonă cuprinde o mare concentrare elemente ale peisajului natural si are toate beneficiile proximității raului ,putand dezvolta in lungul acestuia functiuni de accesibilitate și conectivitate. Principalele elemente de cadru natural din zona studiata sunt r.Mures si pârâul Sarat , cursuri de apa ce detin un potential neexploatat fiind neamenajate corespunzator, peisager si pietonal si zonele verzi generate de vegetatia lacustra aflata in vecinatatea de sud si vest a amplasamentului.

In cadrul acestei zone din lungul paraului Sarat exista un număr de cladiri construite ,majoritatea locuinte individuale.

Zona este relativ recent construita in raport cu evolutia localitatii .

- **Potential de dezvoltare**

Potentialul de dezvoltare al zonei este dat de apartenenta acesteia la spatiul de interferenta dintre doua unitati administrativ teritoriale(Singeorgiu de Mures si Tg.Mures).

Terenul propus pentru mobilare in cadrul acestui studiu este situat în partea de sud-vest a zonei studiate pe un teren liber situat in extravilanul localitatii Singeorgiu de Mures cu folosinta actuala de teren arabil.

Imaginea globală a amplasamentului o reprezintă aceea de teren neconstruit, cu aspect natural, situat in vecinatatea unui important element al cadrului natural reprezentat de raul Mures si culoarul sau de biodiversitate.

2.2. Incadrare in localitate

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

In cadrul zonei studiate terenul reglementat este situat în exteriorul intravilanului localității Singeorgiu de 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**

Conform Planului Urbanistic General în vigoare, amplasamentul se invecineaza cu zonele construite cu functiuni de locuit si functiuni mixte.

Amplasamentul situat in zona de sud-vest a localitatii se prezinta ca un teren plat si are suprafata propusa pentru unificare si reglementare de 26.984,0 mp.

Accesul pe teren se va face prin str.Plutelor din teritoriul administrativ Tg.Mures si pentru Singeorgiu de Mures din drumul national DN 15 prin intermediul strazii Sudului si str,Petofi Sandor ,strada in curs de constituire pe malul drept al paraului Sarat.

Circulația pietonală se va rezolva pe trotuare în lungul tramei stradale ce urmeaza sa deserveasca zona studiata .Pentru accesibilitate si conectivitate cu

zonele de intravilan Tg.Mures si Singeorgiu de Mures studiul propune masuri de imbunatatirea in raport cu situatia existenta.

In ceea ce privește circulația pietonală se urmărește crearea unei rețele de trasee pietonale între diferitele zone ale localitatii pentru a încuraja traficul pietonal ; axa pietonala principala poate fi construita in lungul raului Mures si a afluentilor sai ce vin din zona de nord a localitatii .

In apropierea zonei de amplasament exista retele de apa, canalizare menajera si rigole pentru canalizare pluviala, retea de alimentare cu energie electrica si gaz, existând posibilitatea racordarii noilor consumatori la aceste retele extinse pana in zona amplasamentului. Condițiile de racordare ale construcției propuse sau optiunea dezvoltatorilor de rezolvare partiala a utilitatilor in sistem individual urmeaza să se stabilească de comun acord cu gestionarii acestor retele, in functie de avizele de racordare emise de acestia precum si in functie de strategia de extindere adoptata de dezvoltare.

In vecinatatea amplasamentului se afla zona de agrement a municipiului Tg.-Mures iar prin documentatii de urbanism aprobate (PUZ, PUD), s-a dezvoltat in timp o zona functionala de locuinte individuale **si o zona functionala pentru sanatate(spitalul oncologic).**

Prin intocmirea reactualizarii PUG-ului localitatii Sangeorgiu de Mures (in curs de aprobare) amplasamentul studiat va fi inclus in intravilan, ca zona destinata activitatilor pentru sport, turism, agrement spatii verzi si fasii plantate precum si alte functiuni complementare compatibile. In vecinatate pe directia vest, spre raul Mures, PUG-ul reactualizat propune dezvoltarea unei zone functionale pentru turism si petrecerea timpului liber.

Zona de amplasament are potential de inundabilitate, avizele ce insotesc PUZ-ul stabilind conditiile de construire pentru scoaterea terenului de sub riscul de inundabilitate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Amplasamentul este situat in extravilanul localitatii Singeorgiu de Mures sector agricol, pe malul stang al raului Mures, din punct de vedere morfologic zona studiată face parte din lunca majora a raului.

Cercetarea zonei s-a stabilit de comun acord cu beneficiarul si consta din efectuarea de foraje geologice pentru identificarea stratificatiei locale, prelevări de probe in vederea determinării principalelor caracteristici fizice pe categorii de strat pana la adancimea de cercetare, masuratori pentru determinarea principalelor caracteristici hidrodinamice a stratului acvifer, cat si cartari locale privind geomorfologia, geologia si hidrogeologia perimetrului din care face parte amplasamentul studiat.

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Mureș (plansa nr.19; L-35-XIII – carou d3), sector central nordic, mal stâng a râului Mureș si mal drept a pârâului local, făcând parte din unitatea structurală a Depresiunii Transilvaniei, respectiv din subunitatea geomorfologică a Dealurilor Mureșului. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate a râului, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste

structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălțimi mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350-400m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, ce străbate regiunea dinspre nord nord-est spre sud sud-vest și pe plan local, pârâul tributar râului Mureș, ce traversează zona dinspre nord spre sud-vest, formând zonă de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lui. În acest context se pot urmări în zonă acumulări importante a apelor freatice și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, a fost executat 1 foraj geotehnic în sistem uscat semimecanic, prin care până la adâncimea de forare s-a identificat următoarea stratificație locală:

- 0,00 – 0,15 m sol vegetal
- 0,15 – 1,60 m nisip fin argilos, mult prăfos, cafeniu închis cenușiu, stare medie îndesată, plastică
- 1,60 – 2,70 m nisip fin prăfos maro roșiatic cenușiu, spre bază mâlos cenușiu, stare afânată, ușor plastică, foarte umedă, moale
- 2,70 – 4,00 m pietris cu nisip, în matrice prăfoasă, stare îndesată

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane.

În timpul efectuării săpăturilor la fundații, când se coboară cu nivelul tălpii fundațiilor sub aceste nivele critice (sub -1,00 m), se recomandă prevederea de lucrări normale de epuizmente sau drenare, respectiv aplicarea de hidroizolații corespunzătoare la fundații și elevații. În continuare se recomandă efectuarea de rigole și șanțuri (drenuri de suprafață), pentru evacuarea apelor de proveniență meteorică, din apropierea fundațiilor, ce se pot infiltra prin crăpături, respectiv se recomandă aplicarea de hidroizolații la fundații pardoseală și elevații. Trebuie menționat faptul că această zonă este expusă unor posibile inundații deoarece se află chiar pe terasa de luncă a râului Mureș și a pârâului local ce nu este regularizat și din această cauză sunt posibile ieseiri din matcă în timpul precipitațiilor abundente sau topirea zăpezii. Se impune prevederea de lucrări de

scoatere de sub inundabilitate. Nivelul apei subterane pe amplasamentul cercetat este direct influențat de cotele apelor din albia raului Mures sau a pârâului Sarat.

În consecință s-a realizat documentația ce fundamentează avizul Apelo Romane în urma căruia s-au dimensionat amenajările pentru scoatere de sub inundabilitate a amplasamentului.

Toate aceste probleme vor fi în continuare urmărite, stabilite și soluționate de proiectantul de specialitate al lucrării în fazele ce urmează să se deruleze (studiu de fezabilitate, proiect tehnic, detalii de execuție).

2.4. **Circulația**

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

Circulația în zona amplasamentului, este de intensitate redusă în zona străzii Petofi Sandor; accesibilitatea zonei este asigurată cu unele restricții care trebuie să fie reduse, atât din teritoriul administrativ Tg. Mures cât și din cel al comunei Singeorgiu de Mures; acest fapt poate avea influențe pozitive pentru noile funcțiuni propuse. Prevederile noului plan urbanistic general de transformare a circulației din zona, într-un sistem spațial înelar care să multiplice aceste direcții spre nord și sud vor putea influența favorabil legăturile între diferite zone funcționale precum și legăturile cu direcții majore din teritoriu 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**

După cum am mai precizat situl studiat se situează într-o zonă periferică a sistemului de circulație, în proximitatea limitei administrative ce separă UAT Tg. Mures de UAT Singeorgiu de Mures

Conform Planului Urbanistic General în vigoare, acest teren face parte din extravilanul localității Singeorgiu de Mures. Accesul pe lot este asigurat din strada Sudului în legătură cu str. Petofi Sandor străzi ce deservește și alte funcțiuni ale zonei conform planului de situație și din strada Plutelor ce se continuă în teritoriul administrativ Tg.-Mures.

Este de menționat că traseul aflat pe malul stâng în lungul raului Mures, a fost propus pentru amenajare ca traseu turistic și pentru ciclism în cadrul proiectului „Fata de Mures” dezvoltat de asociația „UnDaVerde” și funcționează în prezent ca traseu turistic pentru bicicliști.

Pentru viabilizarea parcelei este necesară definirea unui gabarit adecvat pentru strada Petofi Sandor în legătură cu str. Banyai Janos și strada Sudului fără afectarea majoră a proprietăților riverane în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost dezvoltarea unei cai de acces din strada Petofi Sandor, care să deservească parcela propusă a fi mobilată.

S-a ales varianta creării unui acces carosabil în spațiul parcelei care va deservește clădirea ce urmează să mobilizeze terenul conform programului propus. Traseul de legătură al străzii Petofi Sandor și Banyai Jozsef face parte din trama străzilor extinse propuse prin noul PUG al localității Singeorgiu de Mures, legătură în

lungul careia ar urma sa se dezvolte si echipamentele edilitare necesare viabilizarii parcelarului adiacent. In legatura cu investitia centrului de preventie tratament si cercetare pentru boli oncologice-spital **al carui plan urbanistic zonal s-a aprobat anterior**. CL Sg. de Mures a solicitat investitorului modernizarea acestui traseu (aflat in lungul canalului CCN 204 si care in planul parcelar in curs de definitivare apare ca „drum de camp”) in scopul reducerii disfunctiei de accesibilitate de pe strazi cu caracter rezidential; strada va fi de categoria III-a cu ampriza de 10,0 m **si va fi rezolvat ca o strada scoasa de sub inundabilitate**.

Planurile urbanistice in curs de reactualizare ale celor doua unitati administrativ-teritoriale (Tg.-Mures / Singiorgiu de Mures) prevad in ceea ce priveste circulatia o serie de masuri menite sa imbunatateasca interconectivitatea intre acestea astfel:

-pentru Tg.-Mures- realizarea unui nou pod peste raul Mures cu legatura prin zona de nord spre DN 15;

- pentru Singiorgiu de Mures modernizarea traseelor stradale pentru strada Sudului, strada Petofi Sandor, pasaj denivelat intre strada Nordului si calea ferata care sa cuprinda si modernizarea intersectiei acesteia cu DN 15; alta varianta de imbunatatire a accesibilitatii este posibila prin modernizarea intersectiei cu calea ferata prin prevederea unei bariere automate (ceea ce va conduce la cresterea sigurantei de deplasare) proiect care se afla in faza de derulare si modernizarea intersectiei cu DN15 prin realizarea unui sens giratoriu, solicitare pe care de asemenea comuna Singeorgiu de Mures **a adresat-o** investitorului spitalului **oncologic**. (necesita si acordul administratiei Tg. Mures fiind situata in punctul de vecinatate intre cele doua teritorii administrative). Studiul mai prevede de asemenea o strada de legatura intre strada Banyai Janos si strada Petofi Sandor. Aceste prevederi sunt in acelasi timp importante pentru accesibilitatea pe amplasamentul studiat fie ca ne referim la directia dinspre mun. Tg.-Mures sau la cea de pe teritoriul administrativ Singiorgiu de Mures.

Studiul urbanistic **realizat pentru fundamentarea PUZ-ului pentru spitalul oncologic a propus** in plus realizarea unor legaturi suplimentare de circulatie intre strada Plutelor si prelungirea str. Petofi Sandor (in zona fara fronturi construite) in scopul degrevarii treptate a strazii Plutelor de necesitatea cresterii circulatiei carosabile zonele aflate la nord de amplasamentul studiat fiind astfel deservite preponderent din teritoriul Singiorgiu de Mures prin strada Petofi Sandor si Banyai Janos.

2.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Analiza parcelarului aferent zonei studiate releva portiuni semnificative cu parcelar traditional agrar in special cel aferent strazilor generate de drumurile de camp existente. Studiul urbanistic aprobat **anterior a avut in vedere** imbunatatirea ocuparii terenului pentru portiunile cu parcelar agrar ce urmeaza sa faca parte din teritoriul intravilan conform propunerilor de reactualizare PUG in conformitate cu densitatile specifice zonelor situate in intravilanul localitatilor rurale.

Proiectul propus presupune construirea în parametrii prevazuti de avizul de

oportunitate a unei zone unitare din punct de vedere atat functional cat si morfologic. Functiunile ce ocupa vecinatatile zonei studiate pot fi caracterizate de diversitate dar si de conservarea unui important potential natural.

- **Relationari intre functiuni**

Ca functiuni ale zonei predominant rezidentiale aceasta contine si functiuni complementare (**servicii de sanatate**, microproductie, **alte servicii**) precum si functiuni de petrecere a timpului liber (jocuri, alimentatie publica), in general compatibile intre ele; cladirile si functiunile existente se pot potentia reciproc cu conditia implementarii de activitati adecvate fara disfunctii fata de vecinatati.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare in general al zonei cu fond construit este redus, procentul de ocupare existent pe terenul ce urmeaza a fi reglementat fiind de 0,00%, coeficientul de utilizare existent fiind de 0,00.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Calitatea fondului construit existent pe parcelele din vecinatatea amplasamentului nu se ridica la valoarea necesara pentru sustinerea unui spatiu functional unitar ; exista totusi posibilitati de imbunatatire legate de reabilitarea unor cladiri existente , renuntarea la cele parazitare, interventii contemporane de calitate.

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

Zona beneficiaza de serviciile ce apartin zonei centrale situate la o distanta relativ mare precum si de cele asigurate de cartierul Aleea Carpati din Tg.Mures (distanta intre 1000-2000 m); completarea zonei cu alte tipuri de functiuni ar contribui la revitalizarea generala a amplasamentului.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In spatiul parcelelor din vecinatatea amplasamentului exista spatii verzi amenajate; propunerile de amenajare a amplasamentului pentru functiunea de **turism si preventie** includ amenajarea de zone verzi atat in spatiul parcelei aferente cat si in spatiul public adiacent (amenajarea malului raului Mures).

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

Exista un potential de risc natural in zona studiata legat de inundabilitate; conditiile geologice mediu-complicate relevate in studiul geotehnic trebuie gestionate prin aprofundarea studiilor geotehnice pe parcela corelate cu scoaterea de sub cota de inundabilitate a amplasamentului prin ridicarea cotei de teren amenajat conform precizarilor din avizul Apelor Romane obtinut pentru **reglementarea parcelei de pe latura de sud a amplasamentului (zona spitalului oncologic)**..

Proiectul de amenajare a terenului de amplasare pentru **hotel si** centrul de **preventie**, trebuie sa tina cont de noile grade de risc corelate cu fenomenele meteorologice din ultimele decenii.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități legate de amplasamentul acestui teren sunt acelea că reglementarile urbanistice existente pentru zona studiata trebuie adaptate in scopul crearii posibilitatii construirii unui **hotel si** centru de preventie de dimensiuni medii intr-o zona cu accesibilitate limitata si cu potential risc de inundabilitate, in conditiile in care zona va functiona pe termen lung cu profilul

general de zona amenajata pentru petrecerea timpului liber. Este necesară de asemenea stabilirea modului de acces și echipare al terenului necesar pentru funcțiunile propuse, precum și stabilirea modului de derulare a programului investitional astfel încât impactul asupra cadrului natural și construit din vecinatate să fie favorabil.

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul amplasării hotelului și centrului de prevenire este în proporție de 100% alcătuit din terenuri proprietate privată ale **S.C. "RCB DEVELOPMENT & CONSULTING" S.R.L.**, delimitate de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniul public de interes local.

Suprafața terenului luat în studiu ce urmează să fie reglementat este de **26.984,0 mp** conform extraselor CF, în totalitate în proprietatea privată și se află în extravilanul localității Singeorgiu de Mureș.

Pentru zona în cauză constituirea principalului drum de acces conform solicitării Consiliului local Singeorgiu de Mureș formulată **pentru planul** urbanistic zonal de amplasare a spitalului oncologic va necesita efectuarea unor schimburi de teren (transfer din domeniul privat în cel public) pentru asigurarea gabaritului necesar al căii de acces (prelungirea str. Petofi Sandor până la întâlnirea cu strada Banyai Josef).

2.6. Echiparea edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

- **Debite și rețele de distribuție apă potabilă**

În zona amplasamentului peșterile Banyai Janos și Sudului există rețele de alimentare cu apă la care clădirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate; locuințele de pe strada Petofi Sandor sunt racordate la rețeaua de alimentare cu apă a localității Singeorgiu de Mureș; dotările de pe strada Plutelor sunt racordate la rețeaua de alimentare cu apă extinsă din zona municipiului Tg. Mureș.

- **Rețele de canalizare**

În zona amplasamentului există rețele de canalizare menajeră la care clădirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate; locuințele de pe strada Petofi Sandor nu sunt bransate la rețeaua de canalizare a localității Singeorgiu de Mureș având canalizarea rezolvată în sistem individual prin intermediul unui bazin vidanjabil amplasat la capatul străzii.

- **Rețele de transport energie electrică**

În zona amplasamentului există rețele de alimentare cu energie electrică la care clădirile aferente zonei din vecinatatea amplasamentului sunt bransate

- **Rețele de telecomunicație** - există în zona cablu Tc

- **Surse și rețele alimentare cu căldură** – nu există în zona studiată rețele de alimentare cu căldură

- **Posibilități de alimentare cu gaze naturale** – în zona de studiu nu există rețeaua de alimentare cu gaze naturale;

Se va adapta conceptul urbanistic la zona de amplasare ridicarea cotei terenului amenajat în scopul scoaterii acestuia de sub inundabilitate; se va urmări îmbunătățirea accesibilității, înscrierea în trama strădala generală a viitoarei zone

conturata de Planul Urbanistic General in curs de finalizare precum si rezolvarea utilitatilor.

Zona in ansamblul sau nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară completa. In prima etapa de construire pentru obiectivele preconizate , alimentarea cu apa si canalizare vor fi rezolvate prin extinderea ,pe cheltuiala investitorului a retelelor de alimentare cu apa si canalizare ale localitatii dinspre str.Banyai Janos pana la amplasamentul hotelului si a centrului de preventie ,rețelele prevazute sa deserveasca si zona spitalului oncologic.

Pentru racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrica din localitatea Singeorgiu de Mures aferenta spitalului oncologic , gestionarii acesteia au emis avizul favorabil nr.70301821402/07.02.2019 prin care s-au stabilit condițiile de racordare posibile in lungul strazilor de acces in baza studiilor de alimentare intocmite de SC INTRASERV SRL si aprobat cu avizul CTE NR.01/2019 de catre SDEE TRANSILVANIA SUD SA-SDEE MURES.Pentru hotel si centrul de preventie se va lua in considerare aceasta alimentare cu rezerva de capacitate necesara deservirii noilor obiective. Datorita specificului amplasamentului si programului investitorul poate sa ia in considerare si producerea unui surplus de energie din surse regenerabile neconventionale (panouri solare sau fotovoltaice) promovind astfel solutii ce tin de conceptul dezvoltarii durabile.

Echiparea edilitara a hotelului si a centrului de preventie , se va realiza pentru toate utilitatile necesare (alimentare cu apa,canalizare,alimentare cu energie electrica si gaz)pe cheltuiala investitorului(fara afectarea capacitatilor retelelor publice existente)in sistem individual sau prin racordarea la rețelele publice extinse pe cheltuiala investitorului.

- **Principalele disfuncționalități**

- nu exista disfuncționalități 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 în corelare cu problemele de mediu ale localitatilor ce se invecineaza in zona amplasamentului(Tg.Mures si Singeorgiu de Mures. 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 spatii verzi si suprafata redusa de spatiu verde ce ii revine fiecarui locuitor;deasemenea pentru localitatea Singeorgiu de Mures este necesara organizarea mediului antropoc din vecinatatea raului Mures. Prin PUZ se prevad pe parcela zone verzi in spatiul privat corelat cu posibila amenajare a spatiului verde aferent zonei malului r.Mures . Aceste prevederi sunt necesare si in scopul protejarii functiunii turistice si de preventie care are nevoie de zone verzi ,cu rol de protectie fonica si vizuala atat in vecinatatea directa cat si in spatii mai largi (culoarul generat de albia raului Mures) ,pentru asigurarea calitatii programului functional

- **Relatia cadru natural – cadru construit**

- Relatia cadru natural – cadru construit este echilibrata,in favoarea mediului natural, elementul natural fiind reprezentat atat de albia raului Mures ce interfereaza cu amplasamentul pe latura vistica a acestuia de afluentul raului

reprezentat de paraul Sarat cat si de terasele superioare ale vaili Muresului cu care zona studiata se afla in relatie de covizibilitate spre nord si est.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Riscurile naturale sunt reprezentate pentru amplasament de potentialul pericol de inundabilitate generat de vecinatatea apropiata cu albia raului Mures. Riscurile antropice sunt legate de gestionarea inadecvata a amenajarii propuse pentru scoaterea de sub inundabilitate a terenului in zona de amplasare a viitoarelor constructii si in special de realizarea de densitati mari pentru amenajarea propusa.

Nu au fost identificate probleme de mediu deosebite. Avind in vedere suprafata mare a parcelei ce se propune a fi mobilata, relatia cadru construit, cadru natural este una fara disfunctii majore, in spatiul de amenajare din jurul constructiei putand fi realizata sistematizarea verticala a terenului pentru eliminarea riscului de inundabilitate precum si plantatii care sa faciliteze intrarea ansamblului in profilul general al zonei.

Conform studiului geotehnic amplasamentul se afla pe un teren stabil cu risc geologic redus. Riscul de inundabilitate a fost analizat printr-un studiu de fundamentare care evidentiaza conditiile de construibilitate cu excluderea riscului de inundabilitate prin modificarea cotei terenului de amplasare pentru cladire cu cca 3,0 m peste terenul natural existent.

Pentru evitarea riscului de inundare se va executa o sistematizare verticala a terenului existent si aducerea terenului la cota necesara stabilita prin studiu pentru scoaterea de sub inundabilitate. Prin lucrarile proiectate, amplasamentul va fi aparat impotriva debitelor cursului de apa a raului Mures, cu probabilitatea de depasire de 1% corespunzatoare clasei de importanta a constructiei.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu exista riscuri ale zonei generate de traseul cailor de comunicatii sau de echiparea edilitara, in situatia gestionarii corecte a infrastructurii de acces si echiparii edilitare existente si a extinderilor viitoare. Caile de comunicatii prin care se realizeaza accesul in zona necesita modernizari si complementari, in conformitate cu analizele efectuate.

Terenul reglementat, cu suprafata de 26.984,0 mp va fi echipat cu utilitati (alimentarea cu apa si canalizare menajera) in sistem centralizat inca din prima etapa de construire evitandu-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului.

Se va urmări canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale si păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (parcela va contine peste 50% suprafete permeabile). In acelasi timp deseurile menajere vor fi colectate selectiv si evacuate în cadrul contractului cu firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Zona studiata nu face parte din zona construita protejata si nu contine cladiri clasate in LMI a localitatii Singeorgiu de Mures.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

Potentialul balnear si turistic al terenurilor studiate este legat de profilul de

statiune turistica dobandit de localitatea Singeorgiu de Mures ,de prezenta elementului natural major (raul Mures)ce poate constitui o axa de integrare pentru turism , pentru ambele unitati administrativ-teritorialecu de potential dedicat turismului de **sanatate si de** sfarsit de saptamana petrecerii timpului in aer liber.

In raport cu aceasta predestinare a zonei adiacente culoarului raului Mures,amplasarea centrului de **preventie** trebuie sa se adapteze conditiilor de integrare optime in profilul zonei,fara disfunctii in raport cu vecinatatile sau cu propriu profil functional.

2.8. Optiuni ale populatiei

- **Optiuni ale populatiei precum si punctul de vedere al administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei**

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

Opțiunile populației vor fi evidențiate în urma procedurii de consultare a populației prevazute în derularea PUZ, etapă care **permite** transformarea anumitor elemente ale conceptului marind potentialul integrabilității acestora în raport cu zonele învecinate.Astfel au fost cuprinse in propunerea de mobilare a parcelei elemente suplimentare (plantatii de protectie,imprejmuire ecologica cu rol de protectie **vizuala** care au rolul de a favoriza integrarea unui program functional ca cel al **hotelului si al centrului pentru preventie** intr-o zona destinata in principal locuirii si petrecerii timpului liber(agrement,sport).

Administratia judetului Mures **isi poate exprima** acordul privind programul de dezvoltare al zonei prin emiterea avizului de oportunitate.

Amenajarea zonei prin detaliera inscrierii unei functiuni pentru servicii de **turism si sanatate** în concordantă cu tendintele spontane de dezvoltare a zonei rezidentiale afirmate în vecinatate si in acelasi timp utilizand suprafata mare a amplasamentului pentru a facilita inscrierea acestui program in mod satisfacator in raport cu prevederile PUG ca instrument de gestionare a interesului public, oferă locuitorilor mai multe optiuni functionale, conservând în acelasi timp unitatea urbanistică a zonei.

- **Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarea beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionata aceasta in cadrul PUZ**

Punctul de vedere al elaboratorului este in acord cu cel al administratiei publice locale si cu cel al beneficiarului in ceea ce priveste posibilitatea completarii functionale a zonei studiate cu functiuni destinate **turismului si sanataii functiuni ce permit completarea** profilului de zona destinata petrecerii timpului liber si agrement in conditiile protectiei peisajului ,a eliminarii riscului la inundabilitate cu densitati reduse in conditiile imbunatatirii accesibilitatii si echiparii tehnico-edilitare.

In conditiile de dezvoltare actuala, realizarea proiectului poate conduce la crearea de locuri de munca fiind in acelasi timp si o sursa de venituri pentru bugetul local.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform PUG al localitatii Singeorgiu de Mures aprobat, în vigoare la data întocmirii documentatiei , terenul figurează în extravilanul localitatii; zona din vecinatate contine o serie de subzone reglementate prin documentatii de urbanism aprobate anterior care impreuna ar functiona ca o zona rezidentiala ce **nu** are deocamdata dotari si echipamente publice aferente.

Studiul topografic a identificat un teren cu pante foarte mici situat adiacent albiei raului Mures astfel pentru zona în cauză s-a prevăzut o zona cu functiuni **turistice si de prevenire a imbolnavirii** cu un caracter semi-urban cu densitate redusă si o buna calitate a peisajului.

Studiul geotehnic a stabilit caracteristicile terenului de fundare si hidrologia zonei; documentatia avizata de compania Apele Romane, conditiile evitarii potentialului de inundabilitate ale amplasamentului.

Analiza retelei de circulatie aferente zonei de amplasament a evidentiat existenta posibilitatii imbunatatirii accesibilitatii acestuia ,prin modernizari de intersectii, crearea de trasee noi si reconsiderarea profilelor stradale.

S-au avut în vedere două aspecte legate de îmbunătățirea accesibilității:

- îmbunătățirea accesibilității pe ansamblul zonei studiate prin configurarea de legături la nivel macroteritorial; acest aspect include viitorul pod peste râul Mureș din cartierul Aleea Carpați, viitoarea centura de est a municipiului Tg. Mures care prin străzile de legătură deschid conexiuni pe direcția sud, vest și nord în teritoriu;

- îmbunătățirea accesibilității la nivelul parcelei reglementate prin propuneri de creare de legături stradale noi (str. Petofi Sandor prelungita din portiunea fara fronturi construite pana la intalnirea cu str. Banyai Josef și str. Nordului) prin propunerea de modernizare a intersecțiilor (semnalizare automată a intersecției cu calea ferata-realizarea unui sens giratoriu la intersecția străzii Nordului cu DN15.

Conform solicitării comunei Singeorgiu de Mureș **formulate catre Fundatia Spitalului Adventist** stradă de legătură precum și modernizarea intersecției dintre str. Nordului si DN 15 vor fi realizate de investitor pe cheltuiala proprie a acestuia.

Studiile preliminare topografice, geologice și inventarierea informațiilor disponibile referitoare la riscul de de inundabilitate confirma oportunitatea unei astfel de investiții, cu conservarea și protejarea mediului natural a funcțiunii dominate a zonei propuse de proiectul de reactualizare a PUG și în condiții tehnice care să protejeze investitorul de riscuri generate de potențialul de inundabilitate, în condițiile îmbunătățirii accesibilității și echipării tehnico-edilitare a amplasamentului

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentatiei, a studiilor succesive acestuia (Planuri urbanistice zonale aprobate pe diferite amplasamente) s-a stabilit pentru aceasta zonă un caracter de teren extravilan cu folosinta actuala de teren agricol.

Conform PUG în curs de reactualizare/avizare la data întocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat în intravilanul propus al localitatii Sangeorgiu de Mures, zona de amplasare fiind definita ca zona cu profil functional destinata activitatilor pentru sport, turism, agrement, spatii plantatesi

fasii plantate de protectie precum si a functiunilor complementare conexe compatibile cu acestea.

Amplasarea functiunii propuse intr-o astfel de zona necesita din partea investitorului masuri pentru facilitarea compatibilitatii si integrabilitatii noii investitii in contextul prelimitat prin planul urbanistic general. Elementele care favorizeaza aceasta integrare sunt in principal urmatoarele:

- Asigurarea unor coeficienti urbanistici moderati (densitate si regim de inaltime redus) care impreuna cu existenta unei suprafete de teren semnificative asigura zone tampon (tratate ca zone preponderent plantate) ce favorizeaza o trecere gradata spre functiunile din vecinatate si protejeaza functiunea in raport cu disconfortul acustic ca s-ar putea produce in vecinatate.
- Conservarea in vecinatatea raului Mures a unui culoar liber destinat proiectului de amenajare integrata a malului (eventual pentru deviere traseu CF, in functie de existenta unui studiu de specialitate fundamentat, avizat)
- Completarea functiunilor de baza cu functiuni complementare (alimentatie publica, **comert de profil**) care pot crea o anvelopa de tranzitie de la modelul preponderent **turistic si de sanatate** spre zonele adiacente.

La data intocmirii documentatiei urbanistice in vederea amplasarii **hotelului si a** centrului de preventie, pentru zona adiacenta pe malul stang al raului Mures la nord-vest de amplasament s-a stabilit prin proiectul Fata de Mures al asociatiei Unda Verde posibilitatea crearii de circulatii alternative (piste de biciclete, trese pietonale intre Mun.Tg.Mures si Reghin) studiul de fata vine in completarea acestui proiect extinzand functiunile complementare, care pe un teren plantat si conformat pentru scoaterea de sub inundabilitate ar imbogati culoarul functional al raului Mures.

3.3. **Valorificarea cadrului natural**

Proximitatea apei (conservata ca prezenta in spatiul rural) cu componenta ei vegetala si a padurii vizibile de la distanta pe terasele aferente raului Mures fața de terenul studiat reprezintă avantaje considerabile și influențează în mod accentuat si favorabil calitatea functiunii propuse . Totodată amenajarea malului de apă –cum avem în cazul de față amenajarea malului raului Mures - ar aduce un flux de pietoni considerabil și care inclus în trasee sau condus către diverse functiuni publice sau private poate genera poli de dinamică socială

Relationarea functiunilor propuse cu formele de relief existente este buna in sensul posibilitatii implementarii acestora fara afectarea majora a reliefului existent pentru scoaterea terenului de sub inundabilitate si in conditiile conservarii peisajului rural al zonei; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici(POT, CUT) moderati contribuie la conservarea specificului preponderent natural al amplasamentului.

Functiunea de **hotel si** centru de preventie se încadrează în profilul zonei de extindere a intravilanului stabilit prin HCL ,extinderea urmand sa aiba ,pentru aceasta zona,un profil functional pentru agrement,sport si petrecerea timpului liber.

3.4. **Modernizarea circulatiei**

Prin prezentul proiect se reconfigurează în ansamblu circulația auto în zona studiată pentru reducerea disfuncțiilor evidențiate în capitolul de analiza ; Planul urbanistic general în curs de realizare propune reconfigurarea profilelor stradale din zona studiată precum și înființarea de noi trasee stradale astfel încât circulația auto să se îmbunătățească să se echilibreze cu circulațiile alternative și cu spațiul public amenajat.

Circulația carosabilă în zonele învecinate amplasamentului studiate este de intensitate redusă și parțial restricționată de gabaritele stradale existente. Gabaritul prevăzut pentru strada propusă prin PUZ **cel aferent spitalului oncologic** (prelungirea străzii Petofi Sandor până la întâlnirea cu strada Banyai Janos), face posibil atât accesul riveranilor cât și a mijloacelor de intervenție (SMURD, Pompieri, etc.) asigurând posibilitatea realizării unei circulații auto și pietonale corespunzătoare **în afara zonei inundabile** precum și spațiu suficient pentru echipamentele edilitare.

Pentru propunerile planului urbanistic zonal **aferent spitalului oncologic** s-a ales varianta studierii circulației de ansamblu conform prevederilor avizului de oportunitate. Pentru străzile de acces (din intravilan Tg. Mureș și intravilan Sg.de Mureș) **PUZ-ul a stabilit** gabarite în concordanță cu trama stradală de categoria a III-a (ampriza minim 10,0 m). Spațiile de parcare cf. Anexei 5 la RGU ,în număr de cca 200 locuri (pentru **utilizatori** ,personal și vizitatori) se vor rezolva în interiorul parcelei studiate. Conform prevederilor avizului de oportunitate și solicitării CL Sg.de Mureș **aferente PUZ-de amplasare spital oncologic** investitorul va moderniza traseul str. Petofi Sandor de la zona de acces la locuințele existente până la intersecția cu strada Banyai Janos în scopul îmbunătățirii accesibilității din teritoriu administrativ Sg.de Mureș;**acest obiectiv îmbunătățește și accesibilitatea parcelei studiate prin prezenta documentatie.**

Accesibilitatea obiectivului este posibilă prin drumuri publice situate în teritoriul administrativ Tg. Mureș și teritoriul administrativ Sg.de Mureș.

Planul Urbanistic Zonal **aferent spitalului oncologic** a propus măsuri de îmbunătățire a accesibilității amplasamentului care includ și solicitările celor două unități administrativ -teritoriale formulate de administrația publică ,cu privire la acest program investitional.

- 3.5. Zonificarea funcționala-reglementari , bilant teritorial, indici urbanistici**
Zonificarea funcțională propusă prin studiul urban **aprobat împreună cu PUZ-spital oncologic** este în acord cu prevederile propuse în proiectul de Reactualizare al planului urbanistic general, în curs de realizare și conforme cu solicitarea Consiliului Local.

Terenul de amplasare al **hotelului și al** centrului de prevenție, prin funcțiunea propusă se înscrie în totalitate în profilul general al zonei stabilit de PUG în curs de reactualizare și în plus planul urbanistic zonal propune reglementări care să faciliteze această integrare; în acest sens mărimea terenului (**26.984,0 mp**) este un factor favorizant al integrării. Alte măsuri prevăzute pentru acest scop sunt retragerile de la aliniament, retrageri care includ și pe cea de 50,0 m care permite păstrarea liberă a culoarului raului Mureș pentru amenajarea integrată a acestuia pentru petrecerea timpului liber și circulații alternative, prevederea zonei Vn zona verde în care este permisă strict plantarea de vegetație care să protejeze fonic și vizual **funcțiunea propusa.**

Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context (fond natural dominant în raport cu cel antropic) nu reprezintă un element urbanistic determinant; calea de acces fiind de importanță secundară, se impun distanțe de protecție pentru clădirea hotelului și a centrului de prevenire în raport cu vecinătățile ce pot avea funcțiuni conform profilului general al zonei în scopul evitării poluării de orice tip.

Regimul de constructibilitate stabilit prin PUZ, conserva aspectul natural general al zonei, propunând construcții cu retragere de 50,0 m de la aliniamentul dinspre strada Plutelor și retrageri care să respecte aliniamentul creat prin amplasarea spitalului oncologic în raport cu strada Petofi Sandor) conform OMS 119/2014 cu completările ulterioare.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva ambianța preponderent naturală, s-a conservat un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Regimul de înălțime

Înălțimea maximă stabilită prin propunerea PUZ de P+3 nivele pentru funcțiunea turistică, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în vecinătate de zona studiată și asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros lăsând loc relațiilor vizuale și unei însoriri optime în contextul în care zonă beneficiază de un POTmax. 35 % și un CUT max. 0,8.

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU, terenul fiind valoros, s-a propus stabilirea suprafeței clădirilor nou construite, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare de ocupare și utilizare prevăzute mai sus.

Indicatorii urbanistici ai PUZ propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt procentul al terenului POTmax și coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max.

Din punct de vedere al ocupării și folosirii terenului se propune un POTmax. de 35 % și cu un CUT de 0,8, regim de înălțime maxim P+3.

Bilant teritorial aferent zonei reglementate

	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
ZONA DESTINATA CONSTRUCTIILOR CIVILE	0	0.00	9444	35.00
CAROSABIL	0	0.00	4800	17.79
SPATII PIETONALE	0	0.00	600	2.22
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0.00	12140	44.99
TERENURI LIBERE	26984	100.00	0	0.00
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	26984	100.00	26984	100.00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară redusă ce urmează în timp să fie completată și modernizată cu rezerve de capacitate suficiente; astfel este în derulare proiectul de implementare a noii stații de pompare pentru ape menajere proiectată în zona intersecției dintre str. Sudului și strada Banyai Janos. Studiul de echipare a zonei cu utilități cuprinde posibilitatea branșării funcțiilor propuse la rețelele stradale în funcție de capacități și conform avizelor gestionarilor acestora, în etape.

Necesarul de utilități va fi estimat conform capacităților maxime propuse prin programele de dezvoltare în ideea asigurării flexibilității și posibilităților de etapizare conform strategiei investitorilor și posibilelor montaje financiare pentru execuția cladirilor. În funcție de avizele primite se va adopta soluția optimă.

Funcțiunea hoteliera poate beneficia de rețelele extinse cu ocazia realizării spitalului oncologic.

În prima etapă de implementare a programului investitional alimentarea cu apă și canalizare vor fi rezolvate (cf. solicitării CTUAT -PV 5.07.2019) cu racordarea prin intermediul unei stații de tratare (decontaminare) a apelor uzate la rețelele edilitare extinse din strada Banyai Janos. Investitorul va avea în vedere ca extinderea echipamentelor edilitare în intravilanului localității Singeorgiu de Mureș să se realizeze cu posibilitatea racordării construcțiilor nou propuse la rețelele centralizate extinse.

Pentru racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică din localitatea Singeorgiu de Mureș, gestionarii acesteia au stabilit condițiile de racordare posibile în lungul strazilor de acces, în urma aprobării studiului de alimentare cu energie electrică întocmit de firma SC INTRASERV SRL; soluțiile preconizate sunt descrise în continuare.

Pentru parcela ce conține amplasamentul **hotelului și a** centrului de prevenire :

- alimentarea cu apă se va realiza în prima etapă prin grija beneficiarilor prin realizarea bransamentului la rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat al municipiului Tg.Mureș de pe strada Plutelor sau la cea a localității Singeorgiu de Mureș de pe strada Petofi Sandor pentru noile capacități ;
- canalizarea menajera pentru noile capacități functionale propuse prin PUZ va fi asigurată în prima etapă de construire prin **legarea** la rețeaua de canalizare strădală realizată în zona extinsă a strazii Petofi Sandor ,prin sarcina beneficiarului și în funcție de strategia acestuia urmând să se realizeze extinderea de rețea și bransamentul ,adaptat capacităților existente și viitoare ,la rețelele ce vor funcționa în sistem centralizat.

- canalizarea pluvială -pentru reducerea debitelor de ape pluviale proiectul are în vedere reducerea gradului de impermeabilizare a terenului la strictul necesar funcționării **hotelului și a** centrului de prevenire;apele pluviale din incintă vor fi conduse prin rigole ce protejează și vecinătățile (raul Mureș pe latura de nord-vest și canalul de drenare a apelor meteorice pe latura de est,deversarea se va face prin intermediul unor deznisipatoare folosite pentru conservarea calității apelor;apele pluviale de pe clădiri vor fi conduse de asemenea prin intermediul unei rețele de conducte subterane.

- alimentarea cu energie electrică - rețele electrice existente în zona sunt inventariate cf.aviz nr.1821402/07.02.2019 pentru documentația „Reglementări rețele electrice și alimentare cu energie electrică Studiu de soluție privind devieri de rețele electrice,echipare edilitare și alimentare cu energie electrică pentru întocmire PUZ - Introducere teren în intravilan și stabilire zona funcțională pentru construire centru de prevenire tratament și cercetare pentru boli oncologice-spital” loc.Singeorgiu de Mureș.;

alimentarea cu energie electrică și reglementarea coexistenței noilor obiective propuse **prin acest PUZ** cu rețelele electrice se vor realiza cf.proiectului elaborat de SC Intraserv SRL Tg.Mureș avizat în CTE a SDEE Mureș cu aviz CTE 01/2019 **prin adaptarea capacității pentru ambele obiective;**

- în zona amplasamentului nu există cablu de telecomunicații la care să fi racordată viitoarea clădire ,beneficiarul urmând să pozeze pe parcela reglementată

canalizatii in care operatorii de telecomunicatii sa-si pozeze ulterior cablurile.
-alimentarea cu caldura -imobilul proiectat va fi echipat cu o centrala termica proprie ce va functiona cu combustibil gazos ;se au in vedere si solutii alternative ce pot imbunatati randamentul incalzirii (pompe de caldura,panouri solare pentru preparare apa calda);

-alimentarea cu gaze naturale - in zona amplasamentului studiat nu exista retea de alimentare cu gaze naturale;pentru bransarea noilor capacitati propuse prin proiect(centrala termica,preparare hrana):pentru noua constructie este necesara extinderea prin investitii ale beneficiarului a retelei de distributie in conexiune cu retelele existente in zonele din vecinatatea amplasamentului;

-amenajari pentru evacuarea deseurilor – in spatiul adiacent al noii cladiri proiectul propune amenajarea unei zonei pentru colectarea selectiva si evacuarea printr-o firma specializata a deseurilor menajere sau a altor deseuri reciclabile;

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

Curentul electric și gazul, apa si canalizarea menajera se vor rezolva in conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele,in acord cu prevederile legale si pe cheltuiala investitorului.

3.7. Protectia mediului

Zona se situeaza in vecinatatea unui areal predominant natural,marcat de repere semnificative de biodiversitate culoarul raului Mures(cursul mijlociu);din acest motiv zona studiata are partial un potential de inundabilitate (risc de 10% si mai mic).

Strategia comunei Singeorgiu de Mures care a propus prin avizul Consiliului Local extinderea intravilanului in acest perimetru studiat prin planul reglementar este aceea de a gestiona o dezvoltare sustenabila a zonei prin promovarea unui concept gradual de trecere de la un mediu predominant construit (intravilanul existent si extinderile sale aprobate prin planuri urbanistice zonale care au produs efecte prin eliberare de autorizatii de construire)la un mediu preponderant natural (proiectul integrat de amenajare a malului Muresului pe doua UAT-vecine -Singeorgiu de Mures si Targu Mures **si prin studierea globala a conditiilor de inundabilitate si rezolvarea lor in cadrul unui studiu de specialitate aprobat cf.Legii.**

Trecerea gradata se realizeaza si prin schimbarea de functionalitate propusa de la o zona de locuit si functiuni complementare care include si dotari de proximitate la o zona pentru sport,turism si petrecerea timpului liber situata preponderant la vest de canalul CCN 204.

In acelasi mod se propune si gestionarea potentialului risc de inundabilitate generat de raul Mures si Paraul sarat;scoaterea de sub inundabilitate a tuturor amplasamentelor pentru constructiile autorizate deja s-a realizat prin ridicarea cotelor de amplasare a terenurilor conform studiilor de specialitate.

Pentru celelalte zone propuse pentru introducere in intravilan se propune de asemenea scoaterea de sub inundabilitate a terenurilor pentru a crea posibilitatea de construire ;valorificarea si imbunatatirea infrastructurii de acces si echipare cu utilitati existente;terenurile de la vest de canalul CCN 204 sunt reglementate cu suprafete mari,regim de inaltime al constructiilor mediu-mic,coeficienti urbanistici redusi ceea ce favorizeaza posibilitatea amenajarii terenurilor pentru a nu fi inundabile.

Propunerea mentine si propune amenajarea tuturor canalelor existente in zona in scopul folosirii lor ca zone de polder ocazional\temporar.

Conform Avizului de Gospodarire a Apelor nr.276/07.12.2018 documentatia care priveste amplasarea spitalului oncologic prevede "scotarea de sub inundabilitate a amplasamentului peste cota NA 1/0".

In acest sens documentatia PUZ Introducere in intravilan si stabilire zona functionala constructii civile ,centru de preventive,hotel ,centru spa si spatii comerciale pentru construirea hotelului si a centrului de preventie , loc.Singeorgiu de Mures prevede sistematizarea verticala a terenului astfel incat sa se asigure aceasta cerinta.

In acelasi timp prin reglementarile propuse se prevede colectarea tuturor apelor pluviale in spatiul terenului de amplasare si evacuarea acestora catre emisarii existenti (canal colector,raul Mures) dupa tratare prealabila pentru cele provenite de pe suprafete cu grad ridicat de impermeabilizare (parcaje) si captarea perimetrata a celor de pe terenurile cu grad mic de impermeabilizare (spatii verzi) si conducerea lor de asemenea catre emisari.

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate cu rol de asigurare a protectiei vizuale,fonice in raport cu vecinatatile ce au alt profil functional stabilit prin PUG, la limita vecinătăților, in zona căilor de acces, cât și pe suprafața lotului, acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

De asemenea organizarea spatiilor in incinta va delimita suprafetele in functie de folosinta (zona de cladiri, spatii de parcare, zona de spatii verzi, zona pentru echipamente edilitare). Apele pluviale din spatiile de parcare vor fi colectate si deversate in emisar prin intermediul unui separator de nisip.

Deșeurile rezultate din functionarea hotelului si a centrului de preventie vor fi colectate selectiv și vor fi preluate de firma specializata autorizata pentru astfel de operatiuni din zonă pe baza de contract.

3.8 Obiective de utilitate publică

Zona studiata are acces la servicii si echipamente publice sau private existente la nivelul localitatii Singeorgiu de Mures,cu oarecare dificultate avand in vedere situarea sa periferica si existenta drumului DN15 care traverseaza localitatea. Accesibilitatea spre zone cu echipamente publice este mai buna in teritoriul administrativ Tg.Mures pentru cele situate in cartierul Aleea Carpati sau 22 Decembrie.

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul reglementarii realizate prin PUZ este în proporție de 100% alcătuit din terenuri în proprietate privată, a persoanelor juridice : terenurile ce aparțin domeniului public fiind la limita acestora (traseul existent al strazii Petofi Sandor ,propus pentru modernizare,traseul drumului de exploatare existent propus pentru reconformare ca strada in intravilan de categoria alll-a, din care se desprinde drumul propus pentru continuarea strazii Banyai Istvan precum si traseul strazii Plutelor propus pentru reconformare in traseu de promenada aferent malului Muresului cu accesibilitate din spatiul urban prin diferite strazi perpendiculare).

Este necesară rezervarea gabaritului căilor de acces, prevăzute prin PUG să facă parte din domeniul public, pentru crearea unei trame stradale modernizate , necesară viabilizarii terenurilor ce urmeaza a fi construite precum si preluarea in domeniul public a suprafetelor rezervate pentru modernizarea corpurilor de strada ce fac parte din trama stradala prevazuta prin PUG

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în majoritate alcătuit din terenuri aflate în proprietate privată (excepție drumurile de acces și exploatare aflate în proprietatea com. Singeorgiu de Mureș). Astfel prin studiul urbanistic nu se propun obiective de utilitate publică decât în măsura în care com. Singeorgiu de Mureș va prelua în domeniul public și va moderniza trama strădala aferentă propunerilor de extindere a zonei de intravilan reglementată prin reactualizarea PUG. Conform solicitării Consiliului Local Singeorgiu de Mureș transformarea drumului de exploatare existent în lungul canalului CCN 204 până la legătura cu strada Banyai Josef este în sarcina investitorului **spitalului oncologic ,investitie in curs de derulare**, acesta urmând să facă parte din domeniul public al loc. Singeorgiu de Mureș.

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

- extinderea și modernizarea tramei stradale și a utilitatilor publice în spațiul studiat;

-prezența strazilor publice de acces la amplasamentul studiat;

-prezența spațiului public adiacent strazilor de acces și albiilor raului Mureș și a paraului Sarat pentru care studiul propune a reconformare în scopul amenajării de spații publice urbane cu circulații pietonale și circulații alternative;

-Identificarea tipurilor de proprietate asupra bunului imobil.

În spațiul terenului reglementat proprietatea este de tip privat și aparține proprietarului Fundația pentru Spitalul Adventist. Studiul nu propune transferuri de proprietate din domeniul privat în cel public decât în zona drumurilor de acces, în scopul asigurării posibilității de modernizare la o ampriza de 12,0 m pentru str. Petofi Sandor și 18,0 m pentru str. Plutelor ;

-Determinarea circulației terenurilor între detinatori în vederea realizării obiectivelor propuse; pentru realizarea obiectivelor propuse ; sunt necesare transferuri de teren între proprietăți, din domeniul privat în domeniul public conform celor menționate la paragraful anterior

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția zonelor urbane neconstruite ale comunei periurbane Singeorgiu de 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 studiul urban și prin PUZ **aprobat pentru spitalul oncologic** se înscrie în ansamblul prevederilor PUG în vigoare dar și a celui în curs de actualizare în ideea dezvoltării echilibrate și diversificarea fondului construit pe terenuri ce pot fi scoase de sub potențialul risc de inundabilitate și a protejării și punerii în valoare a 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**

Principalele categorii de intervenții propuse sunt :

- modernizarea și extinderea tramei stradale care viabilizează terenul reglementat în concordanță cu solicitările formulate **anterior** de administrația locală ;

- crearea de infrastructură edilitară care urmează să deservească

functionalitatea de ansamblu a terenului reglementat prin PUZ;

-dezmembrarea portiunilor de teren pentru modernizarea profilelor strazilor de acces;

-amenajarea spatiului incintei , al aleii interioare de acces ;incinta va contine ,zone verzi pentru protectie fonica si vizuala ,amenajate peisager,spatiu de circulatie pietonal,parcaje;

-amenajarea de imprejmuii ecologice cu rol de protectie vizuala si fonica spre spatiile invecinate cu functiuni de petrecere a timpului liber generatoare de zgomot;

-amenajarea spatiului adiacent parcelei mobilate -spatiul public alcatuit din traseul strazilor de pe latura de est si vest;

- **Prioritati de interventie**

Prioritatile de interventie sunt date de elementele de urgenta ,respectiv transferul de proprietate ,crearea infrastructurii de acces si echipare edilitara;

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

Elaboratorul PUZ considera ca propunerile formulate prin documentatia PUZ contribuie la crearea unei identitati de ansamblu a zonei studiate care in prezent este compusa din teren agricol intravilan cu dezvoltari spontane mai putin coerente;

- **Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare**

Pentru perioada de dupa aprobarea PUZ sunt necesare documentatii aprofundate topografice,geotehnice,studii pentru eliminarea riscului de inundabilitate ,studiu de fezabilitate,DTAC si Proiecte tehnice pentru prioritatile enumerate mai sus;

- **Adancirea propunerilor prin PUD-uri**

Nu sunt necesare in aceasta etapa elaborarea de PUD-uri;elaborarea lor poate sa apara ca necesara in functie de evolutia in timp a prioritatilor de dezvoltare a zonei;

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

Pentru interesul general (public) este prioritar proiectul de constituire si modernizare a tramei stradale si a infrastructurii edilitare ,afere zonei de intravilan propuse prin PUG de amenajare a malului raului Mures paraului Sarat si a zonelor lor adiacente;pentru realizarea obiectivelor PUZ este prioritara amenajarea terenului pentru scoaterea de sub potentialul risc de inundabilitate, 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 zonei asumata de autoritatea publica cf.propunerilor de configurare a teritoriului intravilan .

Se pot lua in considerare eventuale parteneriate public-privat pentru dezvoltarea infrastructurii de acces si echipare edilitara si pentru amenajari in spatiile publice adiacente.