



FOAIE DE GARDA

Denumirea proiectului:

**RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ISP SI UID IN ZONA
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC)**

Amplasament:

com. ALBESTI, sat. ALBESTI, f.nr., jud. MURES

Proiectant:

S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L

Beneficiar:

STROIAN STEFAN LEONE

Faza de proiectare:

AVIZ OPORTUNITATE

Data elaborării:

nov 2022



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

Foaie de capat

Borderou piese scrise și desenate

Memoriu de prezentare

Regulament local de urbanism

Studiu geotehnic

Ridicare topografica

II. PIESE DESENATE

Planșa Nr. U 01. Plan de încadrare în zona;

Planșa Nr. U 02. Situația existentă;

Planșa Nr. U 03. Reglementări urbanistice;

Planșa Nr. U 04. Reglementări edilitare;

Planșa Nr. U 05. Regim juridic.



VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectiv RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ISP SI UID IN ZONA
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC)
Adresa: sat. ALBESTI, str. CRANGULUI, f.nr., jud. MURES
Proiectant: S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L.
Beneficiar: STROIAN STEFAN LEONE
Faza de proiectare: AVIZ OPORTUNITATE
Data elaborării: nov 2022

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitari ale temei – program

Prezenta lucrare a fost elaborată la cererea beneficiarului STROIAN STEFAN LEONE, care a solicitat întocmirea unei documentații de urbanism PUZ pentru construirea unor locuinte individuale.

Terenul este proprietatea beneficiarului STROIAN STEFAN LEONE conform CF nr 52273 Albesti nr. cad. 52273 .

Terenul are suprafata de 4000,00 mp si este situat in intravilanul localitatii. Din punct de vedere planimetric terenul este plat fara denivelari importante.

Destinatia terenului stabilita in PUG Albesti este Zona mixta (ZM) propusa pe baza de PUZ/PUD. Terenul are acces din strada Crangului. Pe acest teren se doreste elaborarea unui PUZ, pentru construirea a 3 locuinte.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și

rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților. Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone ale localității;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru teritoriul din care face parte zona în studiu s-a elaborat "Planului Urbanistic General - P.U.G. Albesti" și Regulamentul aferent.

Conform P.U.G. Albesti, terenul propus a fi reglementat se află în – Zona mixta (ZM) propusa pe baza de PUZ/PUD.

În zona există un PUZ aprobată prin HCL nr 64/13.10.2022 care reglementează strada din partea de vest a terenului studiat.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Ridicare topografică a zonei studiate vizată de Oficiul de Cadastru.
Studiu geotehnic a zonei studiate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Zona din care face parte terenul studiat este în plină dezvoltare.

Potential de dezvoltare

Reglementarea funcțională a terenului studiat va crea la nivelul unității teritoriale de referință un impact economic și social pozitiv prin armonizarea funcțiunii de locuire.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Relationarea zonei cu localitatea

Terenul are acces din strada Crangului.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:

Relieful

Terenul pe care vor fi amplasate construcțiile este plan și stabil și nu prezintă fenomene fizico-geomorfologice defavorabile: eroziuni, pericol de inundații, etc.

Clima

Localitatea Albesti, prin poziția sa, se încadrează în sectorul cu climă continentală moderată, prezentând câteva particularități, în funcție de aspectul deluros al regiunii

Clima temperat-continentală se încadrează regimului climatic al depresiunii Transilvaniei. Media anuală a temperaturii aerului este de 8,2 C, valoare ce indică un potențial termic relativ redus și care scoate în evidență climatul destul de răcoros.

Valorile temperaturii primăverii (9,1 C) și toamnei (8.7 C) sunt apropiate, amplitudinea termică medie între luna ianuarie (-4.3 C) și luna iulie (18,6 C) fiind de 22, 9 C.

Conditii geotehnice

Au fost intocmite studii geotehnice care constata a terenul este stabil, constructibil.

Riscuri naturale

Nu sunt.

2.4 CIRCULATIA

Terenul este accesibil din str Crangului strada cu latime de 3.00m

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul este intravilan avand categoria de folosinta agricol.

In prezent terenul este liber de constructii.

Relationari intre functiuni

Investitia este oportuna intrucat se intentioneaza crearea unei zone de locuinte individuale compatibile cu functiunea de locuire predominanta in zona.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei nu exista constructii ci vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

Aspecte calitative ale fondului construit

Momentan terenul este liber de constructii. Locuintele individuale din imprejurimi sunt constructii noi – zona fiind in dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Functiunea nu necesita asigurarea de servicii externe zonei.

Asigurarea cu spatii verzi

Se vor asigura zone verzi amenajate (procent recomandat 40%) cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului.

Existenta unor riscuri naturale in zona sau in zonele vecine

Zona studiată nu se afla într-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona.

Principalele disfunctionalitati:

Principala disfunctionalitate este aceea ca terenul nu are acces din str Crangului. Accesul existent de la proprietatea vecina se va prelungi si in cadrul parcelei a fost propus un drum cu latime de 7.50 m ca se va lega de drumul propus in PUZ aprobat prin HCL nr 64/13.10.2022 .

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apa:

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă.

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare.

Alimentare cu energie electrică:

Adiacent amplasamentului, există rețele de transport energie

electrică și un post de transformare.

Alimentare cu gaze naturale:

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Situația propusă în zonă nu afectează cadrul natural. Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol. În zonă nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic. Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

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

În prezent, terenul nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, dar se propune asigurarea branșamentelor. Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona învecinată nu va fi afectată.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu. Nu se impun restricții față de plastica arhitecturală, sistemul constructiv sau materialele utilizate.

Evidențierea potențialului turistic

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre extinderea funcțiunilor de locuire inclusiv dotări tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

A fost întocmit studiu geotehnic care constată că terenul este stabil, constructibil.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Sunt aplicabile prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Albesti.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul existent de la proprietatea vecină se va prelungi și în cadrul parcelei a fost propus un drum cu lățime de 7.50 m ca se va lega de drumul propus în PUZ-ul aprobat prin HCL nr 64/13.10.2022.

Pe terenul deținut de beneficiar se propune să se realizeze 3 locuințe individuale. Se va păstra un aliniament de 5m din limita împrejuririi.

Parcarea autoturismelor se va realiza în cadrul parcelei fără afectarea circulației pe drumul public de acces.

Investitorul își asumă toate cheltuielile necesare amenajării acceselor și a circulațiilor din interiorul zonei parcelate.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Principala funcțiune propusă este zona de locuințe individuale.



BILANT TERITORIAL				
FOLOSINȚA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Curti constructii	0.00	0.00	3121.70	78.04
Circulatii	0.00	0.00	878.30	21.96
Teren neamenajat - arabil	4000.00	100.00	-	-
SUPRAFATA TEREN	4000,00	100,00	4000,00	100,00

BILANT TERITORIAL LOTURI						
Flosinta terenurilor	LOT 1		LOT 2		LOT 3	
	mp	%	mp	%	mp	%
Constructii	200.00	19.81	200.00	19.41	200.00	18.48
Circulatii	70.00	6.93	70.00	6.79	70.00	6.47
Zone verzi	739.49	73.25	760.25	73.79	811.96	75.05
SUPRAFATA TEREN	1009,49	100,00	1030,25	100,00	1081,96	100,00

Se propune:

Parcelarea terenului pentru realizarea a 3 locuinte individuale si o suprafata de 878,30 mp ce va fi cedata pentru realizarea drumului.

Astfel vor rezulta 3 parcele una de 1009,49 mp, una de 1030,25 mp si o parcela de 1081,96 mp. Fiecare parcela va fi amenajata cu accese auto, pietonale, parcuri si zone verzi.

Indici urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T** maxim admis **30%**

Coeficientul de utilizare a terenului:

- **C.U.T.** maxim admis **1,00**

Regimul de înălțime maxim admis:

- Cladiri maxim **P+E+M**

Reglementări privind asigurarea acceselor si parcajelor:

In interiorul parcelelor au fost propuse alei de acces pentru parcare autoturismelor si accesul pietonal.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa potabila si evacuarea apelor uzate se va face prin bransament la reseaua de apa-canal din apropiere.

Reteaua de apa ce urmeaza a se executa va fi din teava de polietilena de inalta densitate si va fi dimensionata incat sa asigure debitele necesare in caz de incendiu.

Canalizare:

In imediata vecinatate a zonei studiate exista un canal colector menajer la care se va putea racorda obiectivul propus.

Apele uzate evacuate in reseaua edilitara vor respecta cerintele de calitate prevazute in Normativul NTPA – 002/2002.

Alimentare cu energie electrică:

Adiacent amplasamentului, există rețele de transport energie electrică, conexiunea cu acestea se va realiza printr-o linie electrică subterana 4 kw.

Alimentare cu gaze naturale:

In zona exista retea de distributie a gazului. Incalzirea obiectivelor se va face cu ajutorul unei centrale alimentate cu gaz sau lemn.

Gorpodarire comunala

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza prin colectare selectiva in europubele, care vor fi evacuate de firme specializate.

Utilitățile se vor asigura pe cheltuiala investitorului.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Prin proiect se vor lua masuri ca lucrarile de canalizare sa fie executate corespunzator, astfel incat sa se impiedice pierderile si infiltratiile in pamant, pentru evitarea poluarii apelor subterane si contaminarii solului cu ape provenite din canalizare. Apele uzate menajere vor fi deversate in canalizarea localitatii.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul, intrucat apele uzate sunt din categoria celor menajere si nu reprezinta pericol de contaminare sau poluare, astfel incat pot fi deversate in reseaua publica de canalizare.

Depozitarea controlata a deseurilor - se vor colecta toate deseurile in pubele si containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru aceasta destinatie. Periodic, deseurile vor fi preluate si transportate la groapa de gunoi de catre firme de specialitate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantări de zone verzi etc.

Se vor asigura zone verzi conform HGR 525/96, minim 40% din suprafata cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate

In zona nu exista valori de patrimoniu care sa solicite protectie, functiunea propusa nesolicitand la randul ei o zona de protectie.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se vor amenaja zone verzi pe sit, suprafata ramasa dupa construirea locuintelor, aleilor si a parcarilor din incinta fiind inierbata pe alocuri cu plantari de arbori.

În zonă nu există valori de patrimoniu. Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Principala disfunctionalitate este aceea ca terenul nu are acces din str Crangului. Accesul existent de la proprietatea vecina se va prelungi pana la amplasamentul studiat iar in cadrul parcelei a fost propus un

drum cu latime de 7.50 m ca se va lega de drumul propus in PUZ aprobat prin HCL nr 64/13.10.2022.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin prezentul P.U.Z. se va urmari imbunatatirea confortului prin realizarea de spatii verzi si/sau plantate, prin dotarea cu vegetatie medie si inalta, prin crearea unei zone de locuinte individuale compatibile cu functiunea de locuire predominanta in zona.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor. Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;

**Întocmit,
arh. Ioan Velicu**

