

## MEMORIU TEHNIC

### in vederea obtinerii PLAN URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentatie a fost intocmita in baza prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările și modificările de rigoare, Legii nr. 50/1991/republicată 1996 și completată prin Legea nr. 453/2001, in temeiul reglementarilor Documentatiei de Urbanism nr. 14/2010, faza PUG / PUZ / PUD, aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. 44/15 decembrie 2014.

Terenul arabil extravilan in suprafata de 13.500,00 mp din acte, avand nr. cadastral 50159, este situat in jud. Mures, comuna Albesti, str. Extravilan, cod postal 547025, este proprietatea **SC BEER SOLAR SRL**, conform Contractului de Construire a Dreptului de Superficie incheiat la data de 25.05.2022 si a extrasului de carte funciara nr. 50159 - Albesti.

Pe acest teren se doreste realizarea unei centrale fotovoltaice.

#### I. DATE GENERALE

##### 1. DENUMIREA BUNULUI IMOBIL:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unei centrale fotovoltaice in comuna Albesti

##### 2. ADRESA:

Str. Extravilan, cod postal 547025, C.F. nr. 50159 – Albesti , comuna Albesti, jud. Mures

##### 3. BENEFICIAR:

Terenul se afla in proprietatea a **SC BEER SOLAR SRL**, conform Contractului de Construire a Dreptului de Superficie incheiat la data de 25.05.2022 si a extrasului de carte funciara nr. 50159 - Albesti, jud Mures.

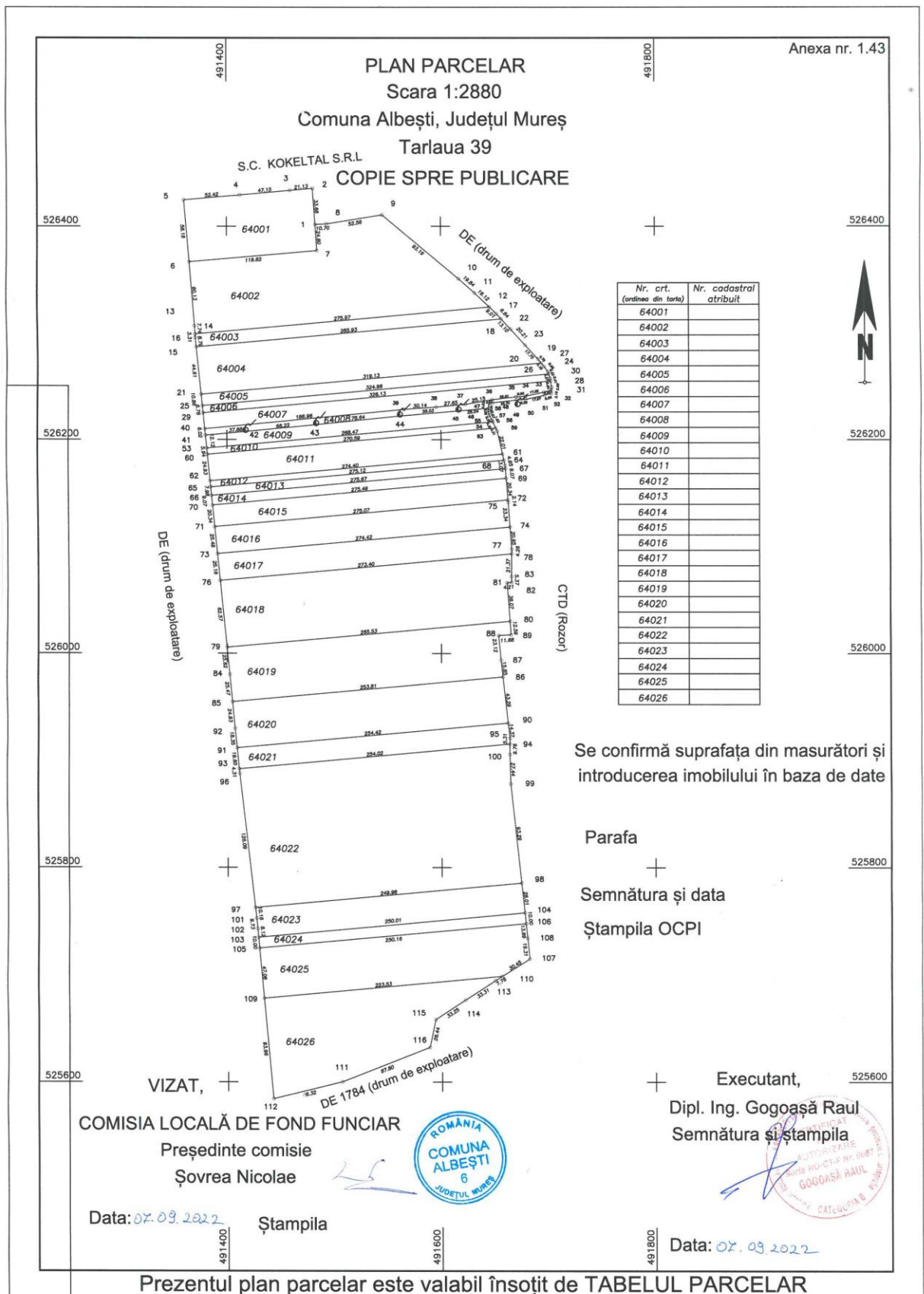
##### 4. MOTIVUL SOLICITARII AVIZULUI DE OPOTUNITATE:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unei centrale fotovoltaice in comuna Albesti

##### 5. DATA ELABORARII: Iunie 2022

## II. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

**LOCALIZARE:** Terenul este arabil extravilan si se afla in str. Extravilan, cod postal 547025, C.F. nr. 50159 – Albesti, comuna Albesti, jud. Mures.



## CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR

$$2 \cdot S = \sum_{i=1}^n X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1})$$

Calcul analitic suprafata teren

Pct.	Nord (X)	Est (Y)
19	526257.399	491779.502
20	526253.715	491782.497
21	526224.362	491464.721
15	526268.745	491460.276
18	526295.044	491744.991
22	526285.367	491753.828
23	526270.459	491467.476

S=13500mp

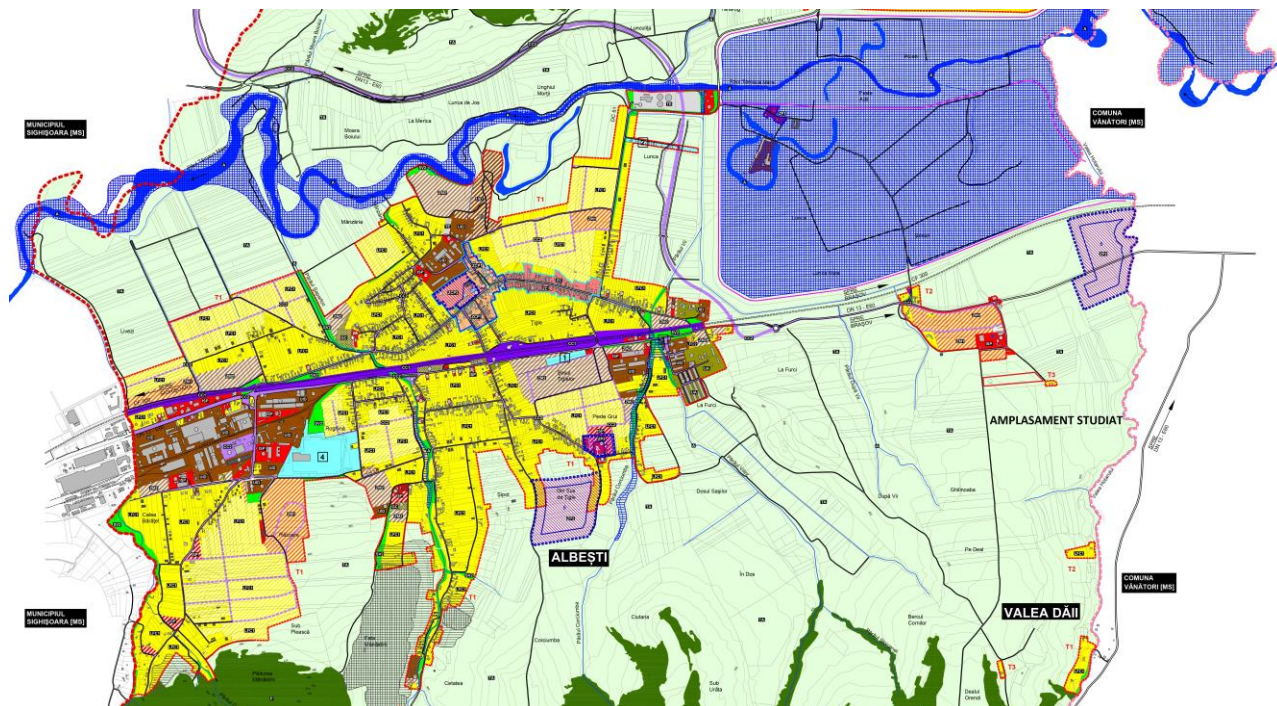
### 1. Date despre teren/ exproprieri/ cedari de teren

Terenul se afla in partea de Est a orasului, avand o suprafata de 13.500,00 mp, cu o forma neregulata de aproximativ max 319,13 x 44,61 ml, cu declivitate nesemnificativa.

Terenul este liber de constructii avand POT=0 si CUT=0

Terenul, destinatia stabilita in P.U.G. – Albesti – teren situat in extravilan, nereglementat urbanistic.

Imobilul nu se afla in raza de protectie a monumentelor istorice si / sau ale naturii.



Extras din P.U.G. – Albesti, MURES

Destinatia stabilita prin P.U.G. – Albesti – teren situat in extravilan, nereglementat urbanistic.

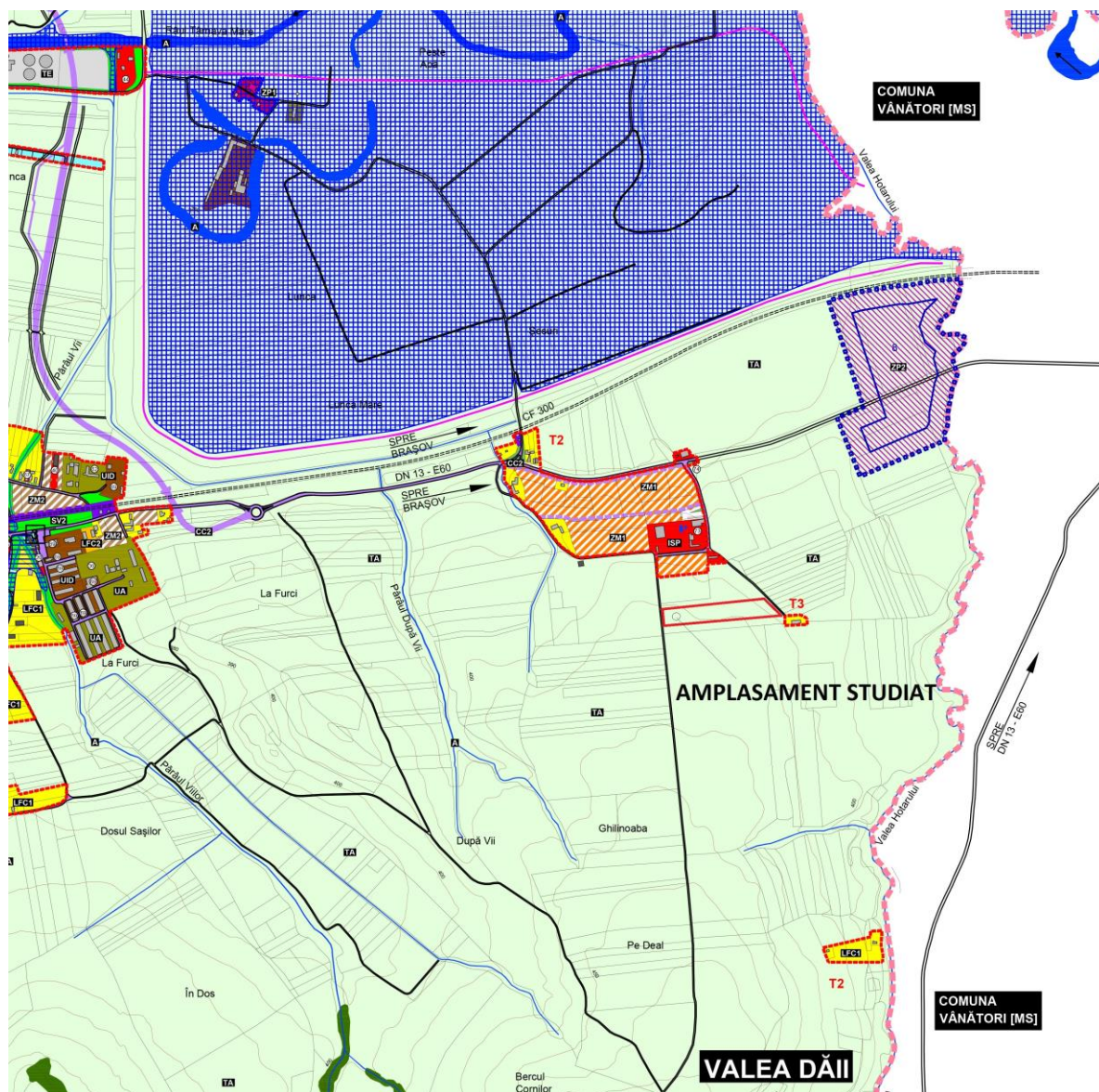
Conform legii nr. 350/2001, lege privind amenajarea teritoriului si urbanismului, art. 311, al. 1) “Dreptul de construire se acorda potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.” In conformitate cu R.L.U. aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 44/2014, imobilul este situat in extravilan.

- Potrivit art. 32 al. (1), lit, c: In cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului si / ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:

Lit. c) sa conditioneze autorizarea investitiei de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui plan urbanistic zonal, elaborat si finantat prin grija persoanelor fizice si / sau juridice interesate, numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat, dupa caz, conform competentei.

- Potrivit art. 32 al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizata, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibila numai dupa obtinerea in prealabil a unui aviz de oportunitate.

- DREPTUL DE CONSTRUIRE SE VA ACORDA DUPA APROBAREA UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.), IN CONDITIILE LEGII.



Extras din P.U.G. – Albesti, MURES

## 2. INDICI CARACTERISTICI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Terenul, destinatia stabilita in P.U.G. – Albesti – teren situat in extravilan, nereglementat urbanistic.

Terenurile Agricole (TA) cuprind suprafete productive: arabile, vii, livezi, pepiniere, viticole, pomicole, pasuni, fanete, sere, solarii si altele asemenea, dar si vegetatie forestiera (daca nu fac parte din amenajarile silvice), pasuni impadurite, constructii si instalatii agro-zootehnice si de exploatare Agricola, platforme si statii de depozitare care servesc nevoilor agricole si trenuri neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia Agricola.

Autorizarea constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor care au drept scop limitarea acestora este interzisa (conform

Regulamentului General de Urbanism, HGR 525 / 1996 Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale).

a) Utilitati admise

- In conformitate cu prevederile legilor nr. 18/1991 si 50/1991 (republicate), pe terenurile Agricole pot fi autorizate numai constructiile care servesc activitatii Agricole (adaposturi pentru animale, spatii pentru depozitarea recoltelor / utilajelor Agricole, lacuri piscicole), fara a primi o delimitare ca trup in cadrul localitatii.

b) Utilizari admise cu conditionari

- Pentru amplasarea fermelor si exploatarilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organe specializate in protectia mediului si sanatate publica.
- Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrative al comunei se poate face numai cu respectarea prevederilor legale, doar pe baza de PUZ.

c) Utilizari interzise

- Nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi, cu exceptia constructiilor care servesc activitatii Agricole, cu destinatie militara, cailor ferate, soselelor de importanta deosebita, liniilor electrice de inalta tensiune, lucrarilor aferente exploatarei gazului, conductelor magistrale de transport gaze, lucrarilor de gospodarie a apelor si de amenajare a surselor de apa.

d) Conditii de avizare:

- autorizarea de constructii este conditionata de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal in conditiile legii;

Stationarea autovehiculelor (existent):

- Nereglementat

e) Regim de inaltime (existent):

- Nereglementat

f) Spatii plantate (existent):

- Nereglementat

g) Imprejmuiiri (existent):

- Nereglementat

h) Coeficienti Urbanistici (existent)

**POT maxim = nereglementat**

**CUT maxim = ADC/mp teren - nereglementat**

**3. INALTIMEA MAXIMA (existent):**

Inaltimea maxima a cladirilor a constructiilor - nereglementat

**4. VECINATATI:**

- Nord – proprietate privata pe o latura de 285.93 ml
- Vest – proprietate privata pe o latura de 44.61 ml, cu drum
- Est – proprietate privata pe o latura de 55.81 ml, cu str. Extravilan
- Sud – proprietate privata pe o latura de 319.13 ml

**5. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI:**

Terenul se afla in proprietatea a **SC BEER SOLAR SRL**, conform Contractului de Construire a Dreptului de Superficie incheiat la data de 25.05.2022 si a extrasului de carte funciara nr. 50159 - Albesti, jud Mures.

- Imobilul – teren - inscris in Cartea Funciara nr. **50159 – Albesti**, nr. cad. 50159 este proprietatea (inscriere provizorie) a Beer Solar SRL si a fost dobandit prin Adjudecare , cota actuala 1/1.
- Conform PUG Albesti aprobat imobilul se afla situat in extravilanul localitatii Albesti.
- Conform PUG Albesti aprobat imobilul se afla situat in **Situl de Importanta Comunitara SCI RO SCI 0227 – Sighisoara – Tarnava Mare – Albesti (36%)** si in **Situl de Protectie Avifaunistica ROSPA0099 – Podisul Hartibaciului – Albesti – 34%**.

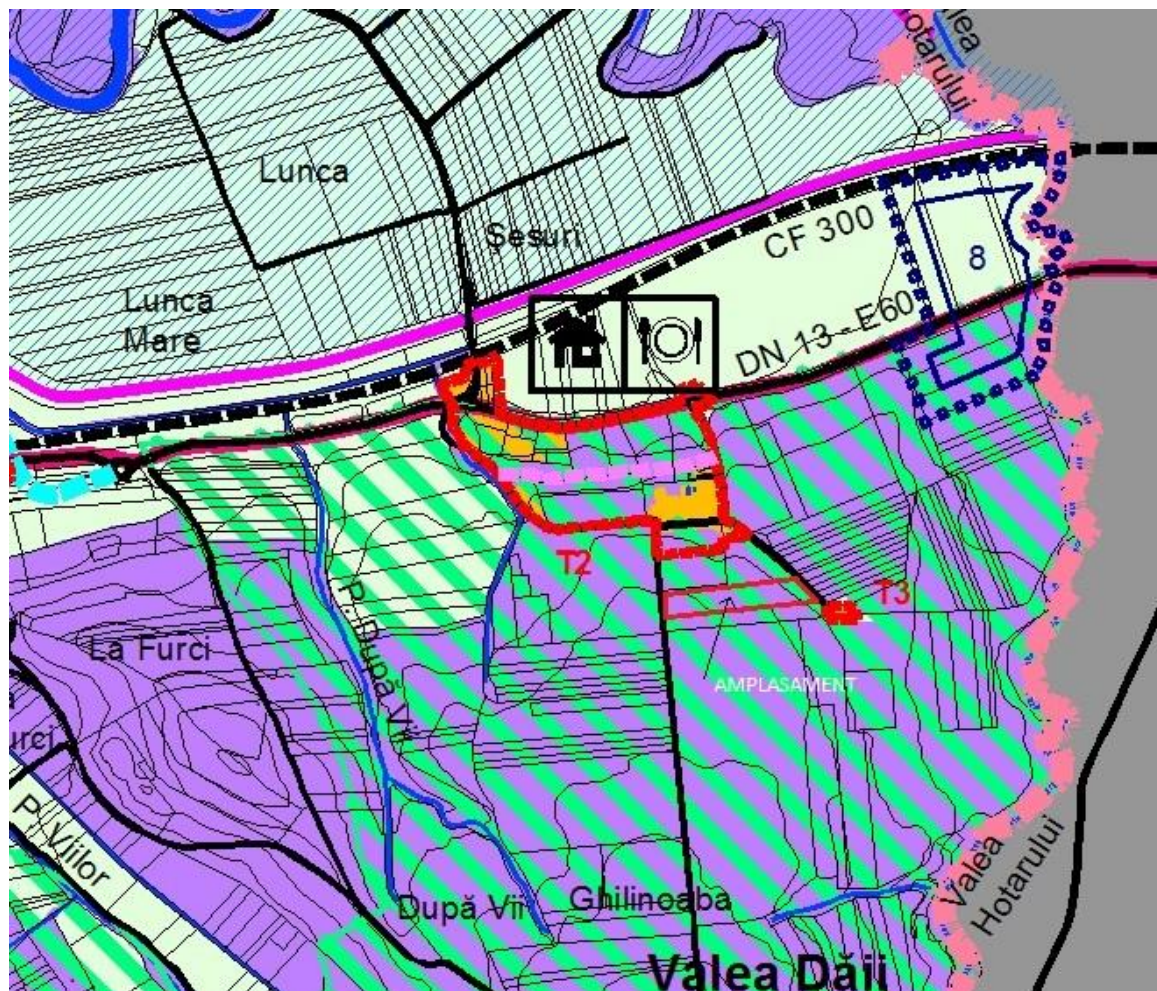
**6. PLANUL DE MANAGEMENT INTEGRAT AL ARIILOR PROTEJATE: ROSPA0099 PODIȘUL HÂRTIBACIULUI si ROSCI0227 SIGHIȘOARA-TÂRNAVA MARE**

Ariile Protejate pentru care s-a întocmit acest plan, numite colectiv în acest document **Aria Protejată Hârtibaciu-Târnava Mare-Olt** au fost desemnate pentru a se conserva valori naturale deosebite atât pentru România cât și pentru Uniunea Europeană. Această zonă este foarte importantă din perspectiva conservării biodiversității, fiind cea mai mare suprafață compactă acoperită de arii protejate din Transilvania.

Siturile de Importanță Comunitară ROSPA0099 Podișul Hârtibaciului, ROSCI0227 Sighișoara Târnava Mare și ROSCI0132 Oltul Mijlociu - Cibin - Hârtibaciu formează împreună, probabil, cel mai important grup de situri Natura 2000 din bioregiunea continentală a României, importanță susținută de mai multe argumente. Este o zonă de întindere foarte mare, peste 270.000 hectare, care, cu toate că se află în zona colinară dens populată și cu multe conflicte om/natură, are următoarele atuuri:

- Situl are formă rotunjită - adică ideală pentru managementul ariilor protejate, lipsită de numeroase margini și fragmentare pe margini.
- Este o zonă mai puțin populată față de media zonelor colinare, cu 5-10 km distanțe între sate - astfel că speciile de animale pot coexista fără conflicte majore cu populația umană.
- Între sate, s-a păstrat un echilibru între terenurile gestionate intensiv pentru resurse și cele cu caracter semi-natural și natural, păstrându-se integritatea peisajului cultural unic în Europa.
- Nu există drumuri cu un trafic intens decât în zonele marginale ale Ariei Protejate.
- Habitatele naturale și seminaturale de păduri și pajiști, cu biodiversitate ridicată sunt preponderente. Zonele mai puțin favorabile pentru habitatele și speciile sălbatice, precum terenurile arabile, sunt puține, iar zonele nefavorabile, ca și zonele industriale, lipsesc aproape în totalitate.
- Habitatele sunt într-o stare favorabilă pentru a asigura o biodiversitate ridicată: pădurile, în totalitate gospodărite, au un procent semnificativ de păduri bătrâne, de peste 80 de ani și se găsesc într-o stare favorabilă pentru multe specii de nevertebrate, păsări și mamifere;
- Pajiștile, întreținute și exploatare prin pășunat sau cosit, permit coexistența multor specii.
- Remarcăm prezența unei rețele de văi cu pâraie care curg natural, creând meandre mari, văi în ale căror albi majore sunt prezente zone cu vegetație specifică de luncă, cu sălcii, plopi și anini bătrâni, habitate importante pentru multe specii de floră și faună și care asigură importante servicii ecologice.
- Biodiversitatea și diversitatea culturală continuă să se îndeplinească organic, susținând economia locală, oferindu-le comunităților dreptul la o viață în comuniune cu patrimoniul natural. Mai mult decât atât, patrimoniul cultural dezvoltat de-a lungul secolelor asigură caracterul unic al zonei, constituind un potențial deosebit pentru dezvoltarea turismului.

**Numele si codul ariilor naturale protejate de interes comunitar:  
ROSPA0099 PODIȘUL HÂRTIBACIULUI  
ROSCI0227 SIGHIȘOARA-TÂRNAVA MARE**



Extras Arii Protejate conf. P.U.G. – Suprapunerea ariilor ROSPA0099 si ROSCI0227 (extras)

### **III. DATE PRIVIND CONSTRUCTIILE: (situatia propusa)**

#### **1. CARACTERISTICI GENERALE:**

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unei centrale fotovoltaice in comuna Albesti.**

Zona tehnico-edilitara (TE) reuneste toate functiunile ce apartin echipamentelor edilitare (resurse de apa, statii de epurare, statii de pompare, statii de transformare si reglare presiune apa, parcuri eoliene, parcuri fotovoltaice).

#### **2. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:**

Pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de 500,00 mp si un front stradal de minim 15,00 ml.

Pentru incinte tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

### 3. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT:

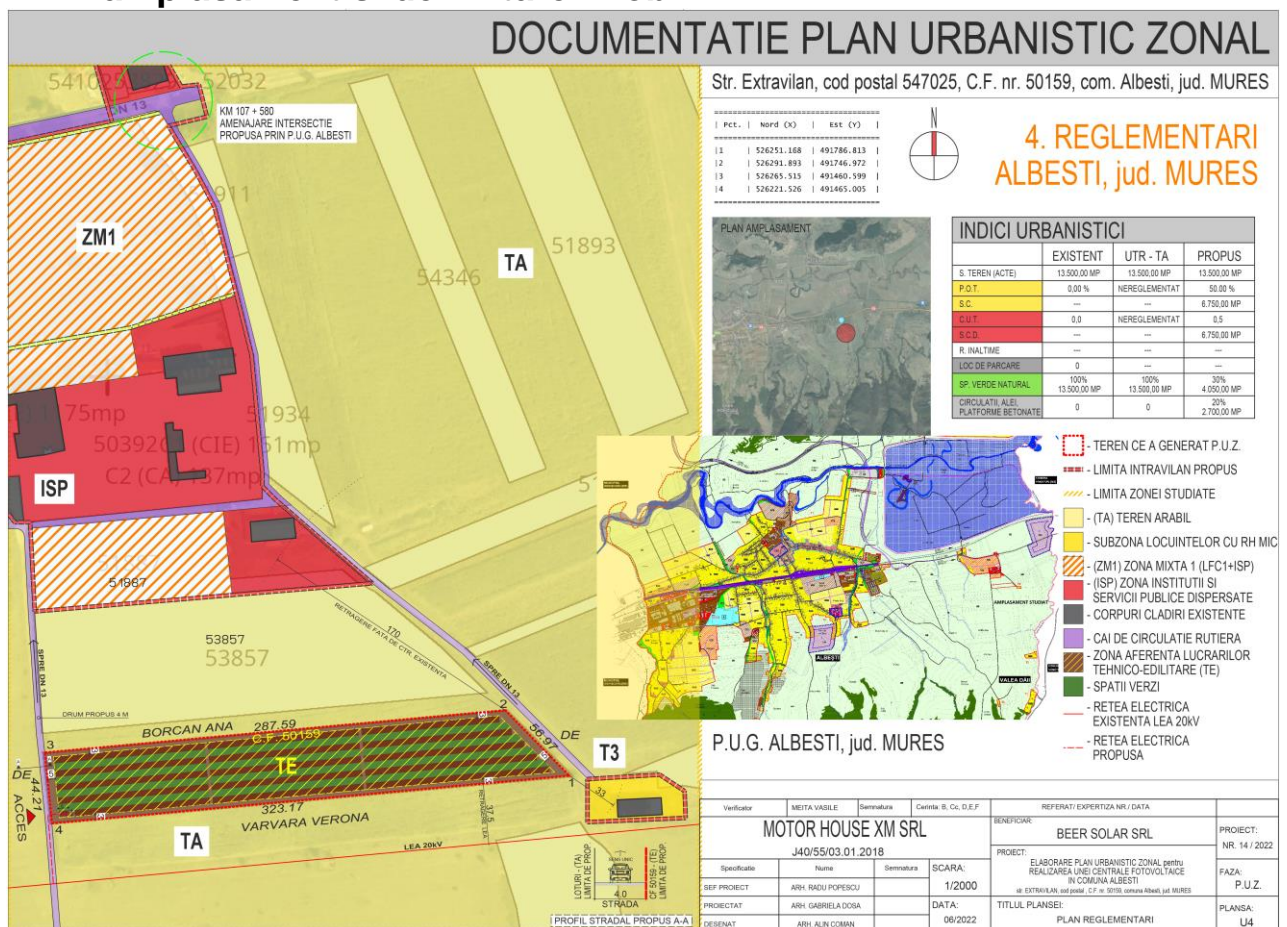
Cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi sunt dispuse pe aliniament, sau se vor retrage la o distanta minim 5,00 m in cazul in care majoritatea fronturilor dominante sunt retrase de la strada.

### 4. RETRAGERI - ALINIAMENTE:

Amplasarea panourilor fotovoltaice, a P.T.-ului si a altor echipamente specifice vor fi aliniate astfel:

- La minim **5 m** fata de limita de proprietate cu str. Extravilan, la EST
- La minim **3 m** fata de limitata de proprietate, la Nord
- La minim **5 m** fata de limitata de proprietate cu drum, la Vest
- La minim **3 m** fata de limita de proprietate, la Sud

Terenul studiat este pozitionat la o distanta de aprox. 170 m fata de cea mai apropiata constructie existenta amplasata la Nord, masutata din pct. 2 al terenului, respectiv la o distanta de aprox. 33 m fata de cea mai apropiata constructie existenta amplasata la Sud-Est, masurata din pct. 1 al terenului, conform ridicare topografica / plan amplasament si delimitare imobil.



## PLAN REGLEMENTARI – MOBILARE URBANA

INDICI URBANISTICI			
	EXISTENT	UTR - TA	PROPOS
S. TEREN (ACTE)	13.500,00 MP	13.500,00 MP	13.500,00 MP
P.O.T.	0,00 %	NEREGLEMENTAT	50.00 %
S.C.	---	---	6.750,00 MP
C.U.T.	0,0	NEREGLEMENTAT	0,5
S.C.D.	---	---	6.750,00 MP
R. INALTIME	---	---	---
LOC DE PARCARE	0	---	---
SP. VERDE NATURAL	100% 13.500,00 MP	100% 13.500,00 MP	30% 4.050,00 MP
CIRCULATII, ALEI, PLATFOME BETONATE	0	0	20% 2.700,00 MP

## INDICI URBANISTICI

### 5. Suprafata care se va scoate din extravilan

Conform Plansei de reglementar zona care este necesara pentru a fi scoasa din extravilan si introdusa in intravilan este doar zona pe care se va amplasa postul Trafo. Suprafata acestuia va fi de aproximativ 7 metri patrati si va fi amplasata conform planului de reglementar in zona de Sud Est a terenului.

### 6. CALCANE: NU se propun calcane

### 7. INDICI DE OCUPARE A TERENULUI (propus):

Procentul de ocupare al terenului propus este de: **POT = 50%**  
 Coeficientul de utilizare propus al terenului este de: **CUT = 0,5**  
 Regim de inaltime: **nu este cazul**

### 8. INALTIMEA MAXIMA (propus):

H la cornisa / streasina – **nu este cazul**

### 9. SPATII VERZI:

Se propune ca parcela sa aiba **30%** spatiu verde pe sol natural.

### 10. RETELE ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICA:

Se interzice amplasarea constructiilor in zona de protectie **LEA**, a statiilor de transformare si a releelor / antenelor radio-TV.  
 Conf. Ord. nr. 4/2007 a Presedintelui Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei – ANRE – MO 259 / 18.04.2007) se va respecta o distanta de protectie minima de-a lungul liniilor electrice aeriene, masurata astfel:

- 1...110 kV – teren neimpadurit (2x12m=24m) – teren impadurit (-)
- 110 kV – teren neimpadurit (2x18,5m=37m) – teren impadurit (2x16m=32 m)

Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si siguranta pentru statii de transformare: 20 m de la incinta pentru statii de transformare de 100 kV.

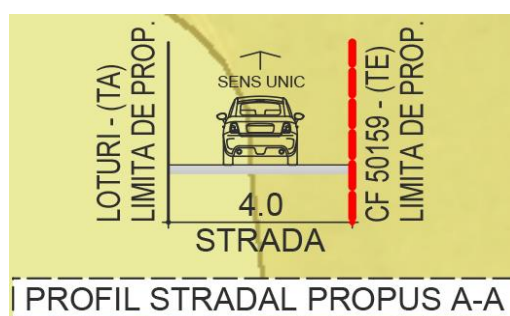
Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se vor respecta normativele in vigoare.

#### 11. ACCESE si CIRCULATII:

Se va asigura accesul in incinte numai dintr-o circulatie publica.

**Se propune prelungirea drumului existent, drum ce deservește zona “Instituti si servicii publice dispersate” (ISP) pozitionata la nord de situl studiat, cu un drum asfaltat de 4 m latime pentru a asigura accesul auto la incinta studiata.**

Se propune ca parcela sa aiba un maxim de **20%** din suprafata terenului ocupata de circulatii.



#### 12. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR – LOCURI DE PARCARE:

Stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice.

Locurile de parcare vor fi asigurate in afara circulatiilor publice.

#### 13. IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de minim **2,00 m** si vor fi dublate cu gard viu; in cazul unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 m distanta cu un al doilea gard transparent de 2,00 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.

#### 14. Categoriile de costuri suportate de investitori si de autoritatile publice

**Investitorii** care promoveaza prezentul Plan Urbanistic Zonal suporta urmatoarele categorii de costuri:

- bransamentele la rețelele tehnico-edilitare existente in zona precum si extinderea (daca este necesar) a acestora.
- Lucrarile de constructie/amplasare propuse.
- Amenajari peisagere si de protectie a mediului, cat si a perdelelor de protectie.

- Circulațiile și parcajele din interiorul proprietății.
- Împrejmuirea terenului.

Costuri ale **administrației publice locale:**

- Nu se anticipează alte costuri pentru administrația publică locală pentru această investiție.

**III. SE ANEXEAZA:**

1. Cerere tip
2. Foaie de capăt
3. Borderou general
4. Certificat de Urbanism + planuri anexa la CU
5. Ridicare topografică
6. Copie Contractului de Construire a Dreptului de Superficie încheiat la data de 25.05.2022
7. Copie C.U.I. – sc. BEER SOLAR srl.
8. Extras de carte funciara nr 50159
9. Memoriu P.U.Z.
10. R.L.U.
11. Plan de încadrare în P.U.Z. 1/xx
12. Plan încadrare în zona 1/2000
13. Plan Situația existentă + Poze 1/5000
14. Plan Reglementări 1/2000
15. Plan Mobilare Urbană 1/2000
16. Regim Juridic 1/2000
17. Ilustrare temă 1/2000
18. Rețele Edilitare 1/2000

**INTOCMIT,**  
Arh. Radu Popescu