

- DOCUMENTAȚIE PENTRU AVIZE-

**PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI
URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE
CASE DE LOCUIT**

**Sancraiu de Mures, jud. Mures
CF Nr. 50812; CF Nr. 50813; CF Nr. 50814**

BENEFICIAR: Sarmasan Alexandru

AMPLASAMENT: Sancraiu de Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 2022

MEMORIU TEHNIC

privind obținerea avizelor in scopul întocmirii PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

loc. Sancraiu de Mures, Jud. Mures

beneficiar: Sarmasan Alexandru

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

Adresa: Sancraiu de Mures, jud.Mures

Beneficiar: Sarmasan Alexandru

Proiectant : BAS STUDIO CONCEPT SRL

Faza de proiectare: AVIZ DE OPORTUNITATE

Data: 2022

1.2. REGIM JURIDIC

-CF NR. 50812 (S – 3 500,00 mp); CF NR. 50813 (S – 4 400,00 mp); CF NR. 50814 (S – 5 200,00 mp)

Suprafata totala reglementata este de 13 100,00 mp.

1.3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul este situat in zona nordica a intravilanului localitatii Sancraiu de Mures.

Din punct de vedere al regimului economic si tehnic terenul se afla intr-o zona cu interdictie temporara de construire, functiunea dominanta in zona fiind locuirea, zone verzi de protectie. Terenul este inscris in UTR 14 - Utilizari functionale permise fiind: zone verzi amenajate, spatii verzi, locuire, activitati de servicii si microproductie integrabile zonelor de locuit, precum si mica depozitare, activitati a caror poluare nu depaseste limitele parcelei.

Amplasamentul studiat are o forma rectangulara si este pe o suprafata cu o panta redusa. Acesta este liber, neconstruit, avand categoria de folosinta arabil.

Accesul spre amplasamentul studiat se face de pe drumuri de acces ce delimiteaza zona studiată pe laturile sale estice și vestice, conform planului de situație anexat.

Funcțiunea dominantă în zona este locuirea și terenuri libere, neconstruite.

Terenurile din zona sunt în mare parte libere neconstruite. În urma analizei la fața locului s-au observat totuși multe investiții în curs de realizare (construcții realizate la roșu), având destinația de case de locuit și imobile pentru locuințe colective.

În vecinătăți sunt proprietăți aparținând persoanelor fizice/juridice, accesul pe teren este realizat printr-un drum public, ce delimitează amplasamentul studiat pe latura estică, respectiv vestică a acestuia.

2. OPERAȚIUNI PROPUSE

Scopul și obiectivele planului

Se dorește încadrarea terenului în ZONA DE LOCUIT cu regim mic de înălțime.

Beneficiarii doresc reglementarea amplasamentului în scopul realizării unui ansamblu rezidențial cu locuințe unifamiliale P; S+P; P+E(M); S+P+E(M) și funcțiuni compatibile conexe.

Se va asigura accesul auto către construcțiile propuse prin drumurile de acces existente în proximitatea amplasamentului și prin propunere de noi străzi și alei auto, dimensionate conform normelor în vigoare.

Locuințele propuse se doresc a fi organizate pe unul sau două niveluri (trei niveluri dacă se dorește subsol), având funcțiunile caracteristice unei astfel de construcții. De asemenea în spațiul dintre construcție și drumul de acces se soluționează spațiul de parcare.

Parcelatele propuse vor avea suprafețe între cca. 500.00 - cca. 700.00mp.

Parcelarea se va realiza de o parte și de alta a drumului de acces propus, acesta având o ampriza de 8.00, fiind prevăzută alee carosabilă de 6.00 m și trotuar de o parte și de alta a acesteia.

Modul de amplasare a locuințelor vor fi realizate conform regulamentului de urbanism în vigoare: vor fi permise retrageri față de aliniament; față de limitele laterale H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m; față de limita posterioară 5.00 m.

Prevederile dorite în acest Plan Urbanistic Zonal, vor completa actualul Plan Urbanistic General.

Domeniul de aplicare

Se dorește "ELABORARE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT".

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale si functiuni complementare compatibile	0.00	0.00	4585.00	35.00
Circulatii carosabile si parcaje	0.00	0.00	1700.00	12.98
Circulatii pietonale	0.00	0.00	500.00	3.82
Spatii plantate	0.00	0.00	5660.00	43.20
Terenuri libere neconstruite	13100.00	100.00	655.00	5.00
TOTAL	13100.00	100.00	13100.00	100.00

*

Echipare edilitara

Zona studiata este in curs de dezvoltare, astfel echiparea cu retele edilitare este în curs de completare și modernizare beneficiind de rezerve de capacitate suficiente. Studiul de echipare a zonei cu utilități cuprinde posibilitatea bransării funcțiunilor propuse la rețelele stradale în funcție de capacități și conform avizelor gestionarilor acestora, în etape.

În funcție de avizele primite și de etapele de construire prevazute în proiectele de dezvoltare pentru bransamente se va adopta soluția optimă.

Curentul electric și gazul, apă și canalizarea se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (Str. Maciesului), prin prelungirea rețelelor existente.

Instalații electrice

Se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (strada Maciesului), și prelungirea rețelelor existente, conform prescripțiilor tehnice ai proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Instalații sanitare

Se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (strada Maciesului), și prelungirea rețelelor existente, conform prescripțiilor tehnice ai proprietarilor și gestionarilor de rețele. Pana la echiparea completa a zonei cu retea de canalizare, evacuarea apelor manjere se va rezolva prin bazine ecologice vidanjabile. Evacuarea apelor pluviale rezultate de pe acoperisurile constructiilor, dar si cele de pe teren vor fi captate prin rigole de scurgere si colectate in bazine amplasate individual pe fiecare parcela in parte, fiind folosite pentru activitati gospodaresti.

Instalații termotehnice și instalația de încălzire

Se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (strada Madarasului), și prelungirea rețelelor existente, conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Telecomunicații

În zonă se vor dezvolta rețele de telecomunicații de către Telecom sau alți operatori de telecomunicații la comanda lansată de investitor. În proiectare și execuție se respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare. Rețea TVC internet - în funcție de solicitările investitorului se va extinde și rețeaua de televiziune prin cablu și internet. Aceste facilități sunt opționale putându-se rezolva în variate soluții tehnice.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face cu europubele, pe tipuri de deșuri (sticlă, deșuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer). Deșeurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate și transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile. În partea de est, respectiv sud a parcelelor propuse, în zona special amenajată vor fi amplasate pubele pentru colectarea deșeurilor.

Protectia mediului

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate în conformitate cu legislația în vigoare pe terenul amenajat la limita vecinătăților și a căilor de acces, de asemenea un procent relativ redus de impermeabilizare a terenurilor.

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșuri: deșuri menajere – sunt colectate selectiv în containere speciale și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;
Surse de poluare enumerate și măsuri ce se vor lua pentru eliminarea acestora:

Solul

Circulația și staționarea autovehiculelor se va face numai pe drumuri și platforme amenajate cu borduri pentru a se evita scurgerea produselor petroliere direct în sol. De asemenea menționăm pozarea conductelor de canalizare în canale de beton care vor preveni scurgerile accidentale de apă menajeră din acestea în sol.

Apa

Rețelele de canalizare vor fi pozate în canale de scurgere; se vor utiliza materiale durabile.

Aerul

Noxe provenite din tevile de eșapament. Măsuri ce se vor lua: prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incinta pentru creerea de microclimat.

Zgomote și vibrații

Cele produse de circulația auto a riveranilor.

Măsuri ce se vor lua: prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incintă pentru creerea de microclimat precum și amplasarea locurilor de parcare și circulație auto cât mai departe de vecinătăți.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul, în zonă nu s-au semnalat a se fi produs fenomene naturale periculoase.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele menajere vor fi dirijate printr-un sistem gravitațional de canalizare și vor fi descarcate în rețeaua de canalizare. Până la echiparea completă a zonei cu rețeaua de canalizare, evacuarea apelor menajere se va rezolva prin bazine acologice vidanjabile. Evacuarea apelor pluviale rezultate de pe acoperisurile construcțiilor, dar și cele de pe teren vor fi captate prin rigole de scurgere și colectate în bazine amplasate individual pe fiecare parcelă în parte, fiind folosite pentru activități gospodărești.

3. INDICATORI PROPUȘI

⇒ POT max = 35 %, CUT max.0,6 - 0,9;

4. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă este dorită de către beneficiari. Aceștia doresc construirea unor case de locuit unifamiliale iar regimul de înălțime și coeficienții urbanistici convinși reglementarilor zonei. Construcțiile propuse se vor integra în zonă, în împrejurimi fiind deja edificate pe mai multe parcele, locuințe în regim individual. *

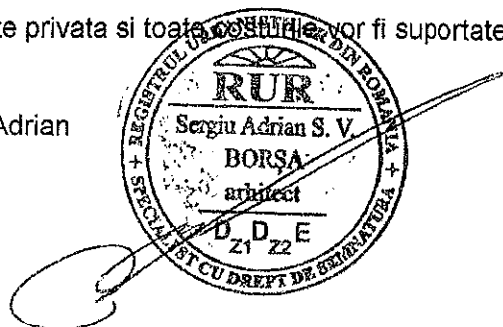
5. CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE

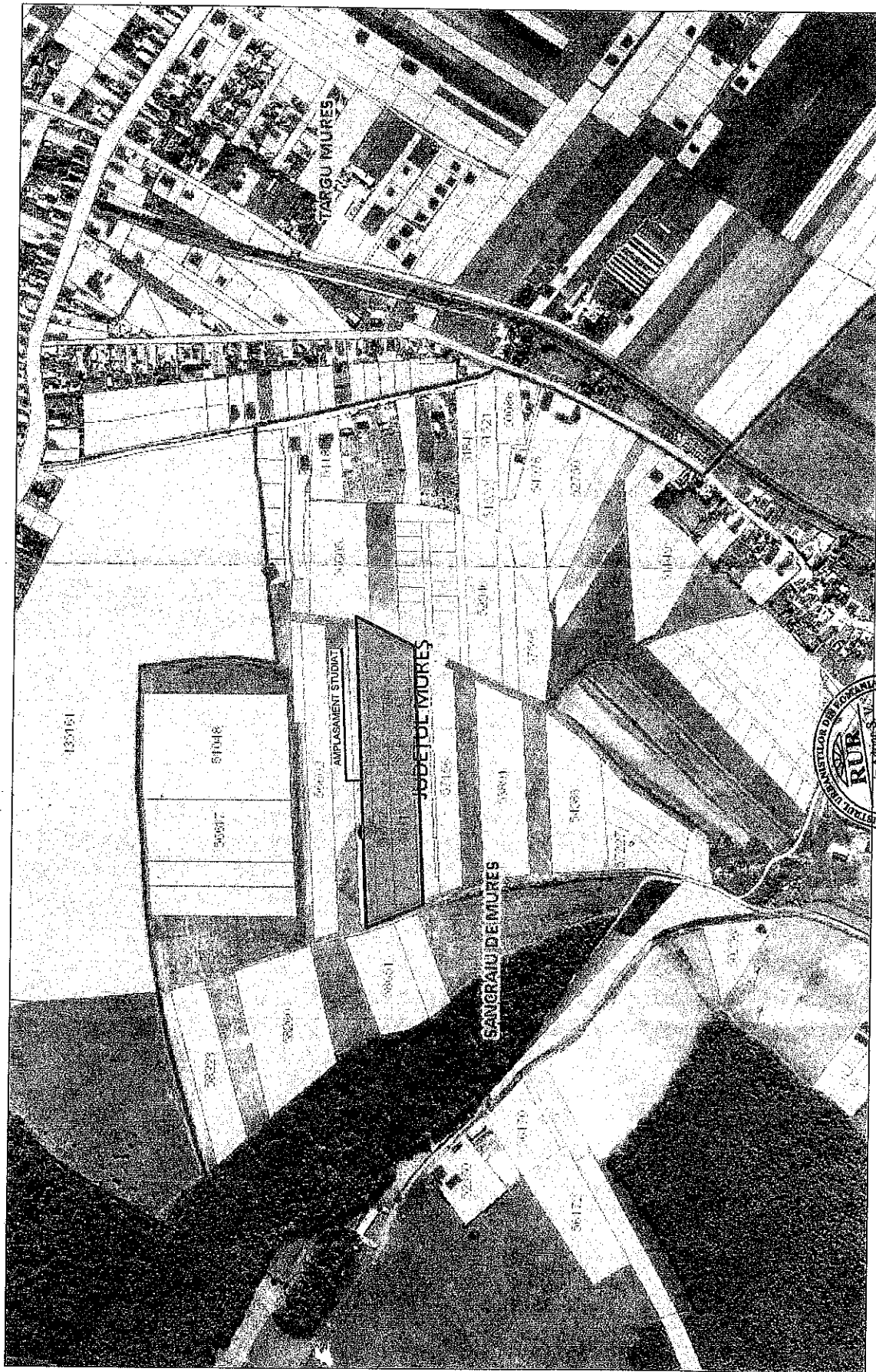
Construcțiile propuse nu afectează în nici un fel negativ din punct de vedere economic și social.

6. CATEGORII DE COSTURI

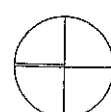
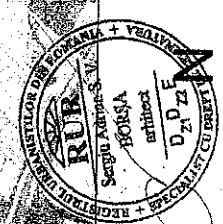
Investiția este privată și toate costurile vor fi suportate de beneficiari.

Intocmit,
Arh. Sergiu Borsa Adrian



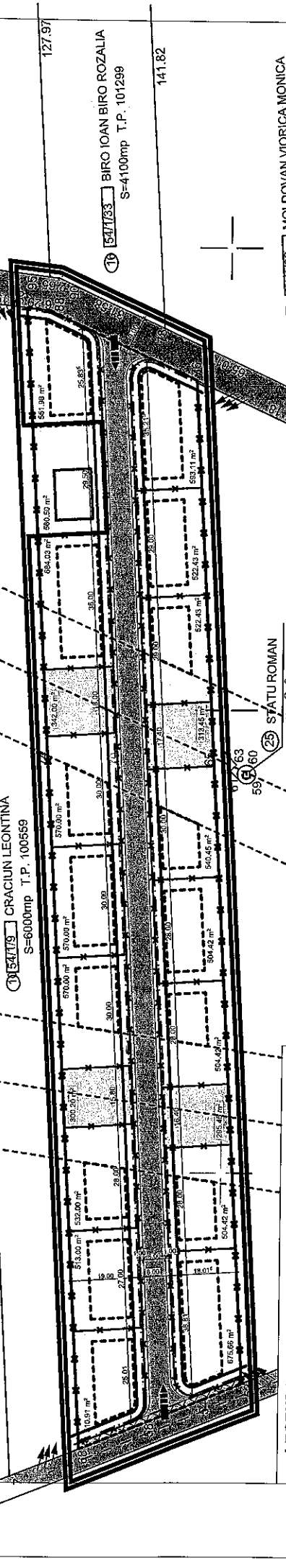


JUDEȚUL MUREȘ
 PRIMĂRIA COMUNEI
 SÂNGRAIU DE MUREȘ
 SERVICIUL DE URZĂRI
 Nr. 133 din 05.07.2022
 Sinteza pîn



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	PR. NR. 1
concept studio	BAS STUDIO CONCEPT SRL			
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	SCARA:	
PROIECTAT	ANA BORSĂ SERGIU-A.		DATA:	2022
DESEINAT	ANA BORSĂ SERGIU-A.			
Referențier/pețea Nr./Data:		BENEFICIARUL: Sămașan, Alexandru		
		DENUMIREA PROIECTULUI: PUZ - Stabilire		
		reglementar urbanistic pentru construire		
		ADRESA: loc. Sănaș de Mureș, Jd. Mureș		
		CUI: 150300000		
		FAZA: PUZ		
		PLAN DE ÎNCADRARE - LIMITE CADASTRU		

BILANT TERTORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale si functiuni complementare compatibile	0.00	0.00	4585.00	35.00
Circulatii carosabile si parcaje	0.00	0.00	1700.00	12.98
Circulatii pietonale	0.00	0.00	500.00	3.82
Spatii plantiate	0.00	0.00	5660.00	43.20
Terenuri libere reconstruite	13100.00	100.00	655.00	5.00
TOTAL	13100.00	100.00	13100.00	100.00



LEGENDA

A. LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA PROPRIETATE

B. REGLENTARI:

- EDIFICABIL
- ALINIAMENT/LIMITA DE PROPRIETATE PROPUSA
- RETRAGERI/DE LA ALINIAMENT

C. CAI DE COMUNICATIE:

- CAROSABIL (DRUM DE ACCES)
- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE IN SCOPUL ASIGURARII ANDONEI VASILE ANDONE EMILIA
- VITTOARELOR DEZVOLTARI URBANISTICE
- DRUMURI SI TROTUARE PROPUSE
- ACCES NECESAR DE INTERVENTIE SI DESERVIRE

D. CONFIGURATIA FUNCTIONALA A ZONEI:

- SPATII DESTINATE LOCUIRII SI FUNCTIONILOR COMPLEMENTARE COMPATIBILE/CONEXE
- PARCELE PROPUSE/TERENURI LIBERE NECONSTRUITE
- SPATII VERZI/FUNCTIONI COMPLEMENTARE COMPATIBILE
- CONSTRUCTIE EDIFICATA, NEEVIDENTIATA, PROPUSA SPRE INTRARE IN LEGALITATE

VERIFICATOR EXPERT: concept studio architectură & design

NUME: BAS STUDIO CONCEPT SRL

SEMNATURA: [Signature]

NUME: ANTON BORSA SINGURU-A

SCARA: 1:500

DATA: 2022

REGLEMENTARI URBANISTICE: A02

REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA: 4/2022

BENEFICIARUL: Sarmasau Alexandru

DENUMIREA PROIECTULUI: PUZ - Stabilire reglementari urbanistice pentru construire case de locuit

ADRESA: loc. Sarcotz de Mures, Jud. Mures, CF Nr. 50812, CF Nr. 50813, CF Nr. 50814

FAZA: PUZ

PR.NR.: 4/2022

DRUMUL CIMPEAN S=4380mp

DRUMUL CIMPEAN FLOAREA CIMPEAN VASILE S=7600mp T.P. 100767

CRACIUN LEONTINA S=6000mp T.P. 100559

STATU ROMAN S=3mp

TIRCA HORATIU-TITUS TIRCA EMIL S=12100mp CF 50894

POP MARIA S=5000mp T.P. 100762

ANDONE VASILE ANDONE EMILIA S=8000mp CF 53891

HIDOS IOAN HIDOS ANA S=4300mp T.P. 101200

185.70

172.20

164.61

SARMASAU ALEXANDRU SARMASAU SAVINA S=2800mp T.P. CF 54286

ANDONE VASILE ANDONE EMILIA S=5800mp CF 52946

MOLDOVAN FLORIN PAUL S=1500mp CF 56250

164.76

MOLDOVAN VIORICA MONICA S=9900mp CF 55182

163.07

BIRO IOAN BIRO ROZALIA S=4100mp T.P. 101299

141.82

PAPP ROZALIA T.P. 100891 S=1200mp

126 28.41

127.97

PAPP ROZALIA S=7800mp T.P. 100891

121.42

NEWESA-MARIA S=1300mp T.P. NR. 101577

109.06

COZMA MARITA CAMPEAN ILEANA S=8700mp T.P. 101416

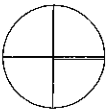
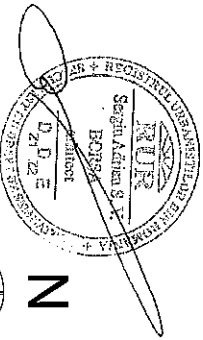
328.62

RIMARIE FARA T.P.

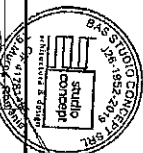
98.34

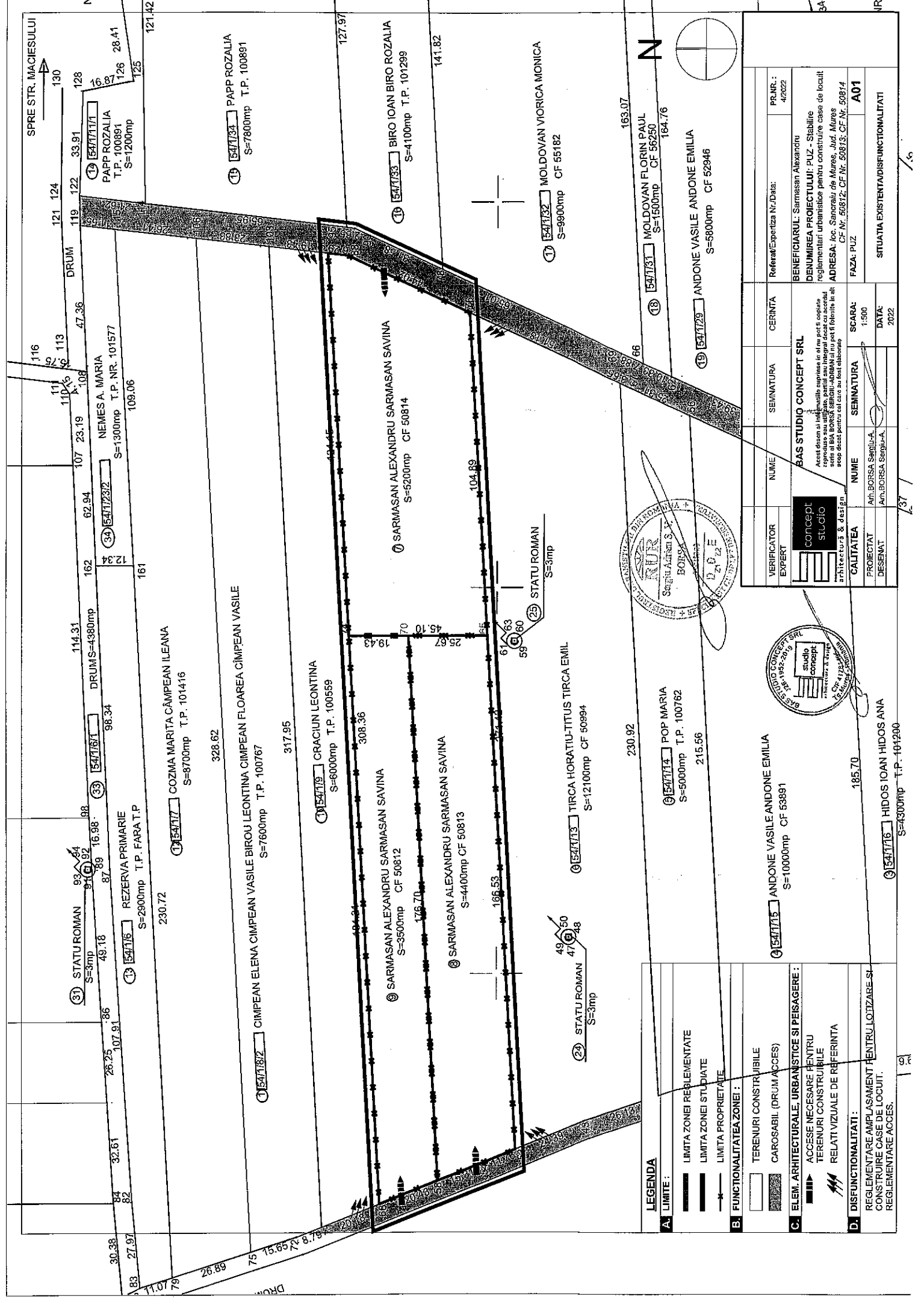


AMPLASAMENT STUDIAT



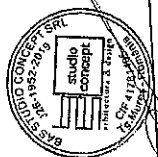
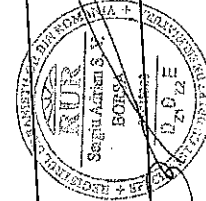
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	PREȚ NR. : 42022
<p>BAS STUDIO CONCEPT SRL</p> <p>Referenț/eșantiza Nr./data:</p>				
<p>BENEFICIARUL: Sarmășan Alexandru</p> <p>DENUMIREA PROIECTULUI: PUZ - Stabilite</p> <p>reglementări urbanistice pentru construire case de locuit</p> <p>ADRESA: loc. Sântărau de Măreș, Jld. Măreș</p> <p>CF. NR. 50812; CF. NR. 50813; CF. NR. 50814</p>				
PROIECTAT DESENAT	AN/BORSA Sergiu A.	SEMNATURA	SCARA:	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII
<p>concept studio</p> <p>Arhitectură & design</p>		NUME	SCARA:	FAZA: PUZ
<p>Accest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau difuzate, parțial sau integral decât cu acordul scris al proiectantului și al autorului.</p>		SEMNATURA	SCARA:	A00
<p>CALITATEA</p>		NUME	SCARA:	A00
<p>DATA:</p>		SEMNATURA	SCARA:	A00
<p>2022</p>		SEMNATURA	SCARA:	A00





LEGENDA

- A. LIMITE :**
- LIMITA ZONEI REBLEMENTATE
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA PROPRIETATE
- B. FUNCIONALITATEA ZONEI :**
- TERENURI CONSTRUIBILE
 - ▨ CAROSABILI (DRUM ACCES)
- C. ELEM. ARHITECTURALE, URBANISTICE SI PEISAGERE :**
- ▬ ACCESE NECESARE PENTRU TERENURI CONSTRUIBILE
 - ▬ RELATI VIZUALE DE REFERINTA
- D. DISFUNCIONALITATI :**
- ▬ REGLEMENTARE AMPLASAMENT PENTRU LOZITARE SI CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT.
 - ▬ REGLEMENTARE ACCES.



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	Referat/Expertiza Nr./Data:	PR.NR. : 4/2022
concept studio	BAS STUDIO CONCEPT SRL			BENEFICIARUL: Sarmasan Alexandru	
arhitectură & design	Arh. BORSA Sarguila-A.			DENUMIREA PROIECTULUI: PUZ - Stabilele	
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	SCARA:	reglementari urbanistice pentru construire case de locuit	
PROIECTAT	Arh. BORSA Sarguila-A.		1:500	ADRESA: loc. Sancerului de Mures, Jud. Mures	
DESEMAT			DATA:	CF Nr. 50812; CF Nr. 50813; CF Nr. 50814	
			2022	FAZA: PUZ	A01
				SITUATIA EXISTENTIA DISFUNCIONALITATI	