

**- DOCUMENTAȚIE PENTRU AVIZE-**

**ELABORARE PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA  
ZONA DE LOCUIT CONSTRUIRE LOCUINTA  
UNIFAMILIALA PARTER SI MANSARDA**

**CF NR. 55691, str. Prunului, Santana de Mures, jud. Mureș**

**BENEFICIAR: PACURAR SIMION**

**AMPLASAMENT: CF NR. 55691, str. Prunului, Santana de Mures, jud. Mureș**

**DATA ELABORARII: 2020**

## **MEMORIU TEHNIC**

**privind obținerea Avizului de oportunitate pentru întocmire ELABORARE PUZ  
REGLEMENTARE URBANISTICA ZONA DE LOCUIT CONSTRUIRE LOCUINTA  
UNIFAMILIALA PARTER SI MANSARDA  
CF NR 55691, Santana de Mures, Jud. Mureș  
beneficiar: PACURAR SIMION**

### **PREZENTAREA INVESTITIEI**

#### **1.1. DATE GENERALE**

**Denumirea lucrării:** P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PT  
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT CUPLATE (DUPLEX) P+E  
SI DOTARI AFERENTE

**Adresa:** CF NR 55691, str. Prunului, Santana de Mures, jud.Mures

**Beneficiar:** PACURAR SIMION

**Proiectant :** BAS STUDIO CONCEPT SRL

**Faza de proiectare:** AVIZE

**Data:** 2020

#### **1.2. REGIM JURIDIC**

-Nr Cad: 135067 – S=1069 mp

Suprafata totala studiata este de 1069 mp si este incadrat conform CF in categoria teren arabil.

#### **1.3.SITUATIA EXISTENTA**

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Santana de Mures, jud Mures, CF NR 55691, in zona nord-estica a localitatii, cu acces de pe strada Prunului.

Terenul are o forma neregulata si este pe o suprafata plata.

Terenurile din zona sunt in mare parte edificate pe baza unor lotizari prestabilite.

Conform PUG Santana de Mures terenul este situat in unitatea teritoriala de referinta „L4 zona pentru locuinte subzona cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea unui PUZ”

### **2.OPERATIUNI PROPUSE**

#### **Scopul si obiectivele planului**

În urma stabilirii temei – program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea derularii studiilor preliminare de urbanism pentru amplasare locuinta individuala, încadrabile în zona locuințelor individuale pe un teren situat în

intravilan cu folosința actuală de teren arabil. Se propune stabilirea reglementărilor (din teren arabil în locuința individuala).

Beneficiarul dorește construirea unei case de locuit parter și mansarda drept urmare se dorește reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic în vederea construirii casei de locuit.

Se va asigura accesul auto către construcția propusă prin intermediul unui drum de acces rezultat din lotizarea prestabilită în trecut.

Locuința propusă este organizată pe două niveluri, având la parter soluționate camera de zi, bucatăria, grupul sanitar, camera, casa scării și terasa apărțial acoperită. De asemenea în spațiul dintre construcție și drumul de acces se soluționează spațiul de parcare, iar la etajul locuințelor sunt prevăzute 3 dormitoare și un grup sanitar, cu circulația aferentă.

Incinta se va organiza conform planului de situație anexat.

### **Domeniul de aplicare**

Se dorește "ELABORARE P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PT CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT CUPLATE (DUPLEX) P+E SI DOTARI AFERENTE"

### **Bilant teritorial**

|   | EXISTENT       |            | PROPUS         |            |
|---|----------------|------------|----------------|------------|
|   | mp             | %          | mp             | %          |
| Locuinte colective si functiuni complementare compatibile | 0,00           | 0,00       | 374,15         | 35,00      |
| Circulatii carosabile si parcaje                          | 0,00           | 0,00       | 155,00         | 14,50      |
| Circulatii pietonale                                      | 0,00           | 0,00       | 55,00          | 5,15       |
| Spatii verzi  | 0,00           | 0,00       | 431,40         | 40,35      |
| Spatii libere neconstruite                                | 1069,00        | 100        | 53,45          | 5,00       |
| <b>TOTAL</b>  | <b>1069,00</b> | <b>100</b> | <b>1069,00</b> | <b>100</b> |

### **Echipare edilitara**

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună în curs de completare și modernizare beneficiind de rezerve de capacitate suficiente. 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.

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

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

#### **Instalații electrice**

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

### **Instalații sanitare**

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

### **Instalații termotehnice și instalația de încălzire**

Se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (strada Prunului), și prelungirea rețelelor existente, conform prescripțiilor tehnice al 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 vest a construcției, 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 crearea 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 crearea 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 într-o ministație de epurare ape uzate.

### **3. INDICATORI PROPUȘI**

Conform PUG Santana de Mures;

POT max – 35%

CUT max – 0.5

### **4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA**

Funcțiunea propusa se incadreaza in zona, doresc construirea unei case de locuit in regim individual. Regimul de inaltime și coeficientii urbanistici convin reglementarilor PUG Santana de Mures. Constructia propusa se va integra in zona, in imprejurimi fiind deja edificate pe mai multe parcele, locuinte in regim individual.

### **5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE**

Constructia propusa nu afecteaza in nici un fel negativ din punct de vedere economic si social.

### **6. CATEGORII DE COSTURI**

Investitia este privata si toate costurile vor fi suportate de beneficiari.

Intocmit,  
arh. Sergiu Borsa

