



SC VELIMAR ARHITECT SRL
Str. Anton Pann 18 - Sighisoara
CUI RO 1226465 ORG 26 134 1991
tel.:0744593016 velicu_ioan@yahoo.com

PROIECT 1/2026

PROIECT NR. 1/2026

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA
REALIZĂRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE CU REGIM MIC
DE ÎNALTIME , CREARE ACCES ȘI DRUM DE INCINTĂ.**

**RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ MIXTĂ \"UID+ISP\"
(UNITĂȚI INDUSTRIALE/DE DEPOZITARE NEPOLUANTE ȘI
INSTITUȚII , SERVICII DE INTERES PUBLIC) , ÎN ZONĂ
\"LFC\"-(ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE).**

Loc.Albești, str. Livezi, f.nr. jud. Mureș

INVESTITOR: S.C. VIKLEN GROUP S.R.L.

PROIECTANT : S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURĂ SI URBANISM : ARH. VELICU IOAN**

Data: februarie 2026



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Optiuni ale populatiei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE
 - 5.1. Tema de proiectare
 - 5.2. Avize si acorduri de principiu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

P.U.Z. PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Analiza situatiei existente si disfunctionalitati | plansa 1 si 1 ¹ |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |
| 6. Ilustrare urbanistica-posibilitati de mobilare | plansa 5 |

INTOCMIT,
arh. Velicu Ioan



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

▪ DENUMIRE LUCRARE :

ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME , CREARE ACCES ȘI DRUM DE INCINTĂ.RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ MIXTĂ \"UID+ISP\" (UNITĂȚI INDUSTRIALE/DE DEPOZITARE NEPOLUANTE ȘI INSTITUȚII , SERVICII DE INTERES PUBLIC) , ÎN ZONĂ \"LFC\"-(ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE).

Loc.Albești, str. Livezi, f.nr. jud. Mureș

- **NR. PROIECT :** 1/2026
- **INVESTITOR :** S.C. VIKLEN GROUP S.R.L.
- **ADRESĂ OBIECTIV :** Loc. Albești , strada Livezi, f.nr. , Jud.Mureș
- **FAZA :** PUZ
- **PROIECTANT GENERAL:** S.C. VELIMAR ARCHITECT S.R.L.

- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANȚI, COLABORATORI:**
 - o **URBANISM** – arh. Velicu Ioan

- **DATA ELABORĂRII:** 2026

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului, care dorește parcelarea terenului în vederea realizării unui ansamblu de locuințe cu regim mic de înălțime, creare acces și drum de incintă și reconversie funcțională din zona mixtă „UID+ISP” (Unități industriale de depozitare nepoluante și instituții, servicii de interes public), în zona „LFC” (Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare), s-a întocmit prezenta documentație.

În vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal s-a studiat „Planul Urbanistic General” al comunei Albești, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, ridicarea topografică a zonei, precum și caracterul urban al zonelor adiacente.

Terenul studiat se află situat în intravilanul comunei Albești, înscris în CF nr. 55241-Albești, nr.

cad. 55241 și CF nr. 55242-Albești, nr. cad. 55242, în partea de vest a acestuia, în zona mixtă „UID+ISP” (Unități industriale de depozitare nepoluante și instituții, servicii de interes public) și în zona „LFC”.Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare), conform P.U.G. Albesti aprobat prin HCL nr. 44 / 15.12.2014 si prelungit prin HCL nr. 63/2024 și nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și / sau ale naturii.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce consta în analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr.1/21.01.2026 eliberat de Primaria comunei Albesti.

Solicitări ale temei program

Parcelare teren în vederea realizării unui ansamblu de locuințe cu regim mic de înălțime, creare acces și drum de incintă. Reconversie funcțională din zona mixtă „UID+ISP” (Unități industriale de depozitare nepoluante și instituții, servicii de interes public) în zona „LFC” (Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare).

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat în perimetrul constructibil al comunei Albești și a fost reglementat de Planul Urbanistic General al comunei Albești, aprobat cu HCL nr. 44/2014 și prelungit prin HCL nr. 63/2024.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al comunei Albești elaborat de S.C. „Experiment Proiect” S.R.L. și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine.

Planul Urbanistic Zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume P.U.G., R.L.U. al comunei Albești, aprobat prin HCL nr. 44 / 15.12.2014 și prelungit prin HCL nr. 63/2024 și PUZ nr. 1/2025, aprobat prin HCL nr. 56/09.10.2025.

Pentru fundamentarea Planului Urbanistic Zonal și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicei teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind întocmite următoarele documentații:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice;
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă;

- Delimitarea clară a regimurilor de aliniere existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor.
- Identificarea problemelor de circulație și echipare tehnico-edilitară.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Funcțiunile de bază ale localității sunt: funcțiunea de locuire, funcțiunea industrială și de depozitare și funcțiunea de servicii publice. Folosința actuală a amplasamentului este teren arabil, în vecinătatea amplasamentului existând clădiri cu funcțiunea de locuire.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Întreaga zonă a suferit în ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi construcții de locuințe individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentații de urbanism care au reglementat local străzi nou create, astfel că, la data actuală, este prefigurată o tramă stradală majoră a zonei, tramă stradală care are ca ax principal strada Livezi.

Potențial de dezvoltare

Terenul studiat, aflându-se într-o zonă de locuințe individuale, are potențial de dezvoltare ca zonă rezidențială cu locuințe individuale.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află situată în partea de vest a localității Albești.

Suprafața studiată se învecinează:

Vecinătăți	Nord	Strada Livezi-domeniul public al UAT Albești
	Sud	DE drum de exploatare
	Est	Proprietate privată -CF nr.50321-Albești
	Vest	Proprietate privată -CF nr.50936-Albești Proprietate privată- CF nr.50937-Albești Proprietate privată -CF nr.50457-Albești

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, deservirea cu instituții de interes general etc.

Zona studiată este bine relaționată cu localitatea atât din punct de vedere al poziției, cât și al accesibilității. Accesul la amplasament se realizează din rețeaua stradală existentă, zona având legături cu principalele artere de circulație ale localității.

Cooperarea în domeniul edilitar este posibilă datorită existenței rețelelor tehnico-edilitare în proximitatea amplasamentului, precum și a posibilității de extindere a acestora pentru deservirea noilor parcele propuse.

Deservirea cu instituții de interes general este asigurată la nivelul localității, în zonele centrale și în zonele de servicii existente, acestea fiind accesibile din zona studiată.

Toate rețelele majore sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Terenul studiat este plat.

Terenul studiat are o suprafață relativ plană, ușor în pantă, cu căderea ușoară către raul Târnava Mare. Conform ridicării topografice, în momentul de față terenul este neconstruit - liber.

În baza prevederilor STAS 1242/1-89 s-a întocmit un Aviz geotehnic preliminar, necesar elaborării proiectului sus menționat.

Pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu umiditate sau afuieri.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 m conform prevederilor din STAS 6054 – 77.

Concluzii și recomandări:

În urma cercetărilor și a rezultatelor de laborator geotehnic, cât și din urmărirea stratificației pământurilor prăfoase, argiloase, nisipoase, interceptate din foraj, s-au concluzionat următoarele:

- nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraj la adâncimea de -4,50m, dar variază în funcție de debitul apelor meteorice;
- înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedicată scurgerea apelor meteorice în săpăturile executate;
- în cazul în care apa apare în săpăturile executate pentru fundații, se vor prevedea instalații de evacuare a apei din săpătură;
- terenul cercetat este o suprafață relativ plană, ușor în pantă, fără urme de alunecări, crăpături de soluri, afuieri, zone cu exces de umiditate și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe;
- scurgerea apelor de la suprafață va fi asigurată prin sistematizarea suprafeței terenului cu pante 1-5% spre exteriorul construcțiilor;
- în jurul elevației se recomandă trotuar de beton de minim 1,00 m lățime și pantă de 1-5% spre exterior;
- în perioada execuției, se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere;

Hidrografia și hidrogeologia zonei

Comuna Albești, aparține de două bazine hidrografice, bazinul hidrografic al râului Târnava Mică, cu dezvoltare în partea nordică extremă a comunei și bazinul hidrografic al Târnavii Mari, cu dezvoltare în partea central-nordică, centrală și sudică a acesteia. Teritoriul comunei, este traversat median de cursul Târnavii Mari.

Afluenții de stânga, ai Târnavei Mari sunt: Valea Dracului, cu dezvoltare în partea sud-vestică a comunei, Valea Șapartoc, cu care confluează pe teritoriul localității Albești, Valea Naghiroc, cu dezvoltare în partea sud-estică a comunei. Afluenții de dreapta, ai Târnavei Mari sunt: valea Rogoz și valea Uilac.

Din cadrul bazinului hidrografic al Târnavei Mici, pe teritoriul comunei se dezvoltă afluenți de stânga ai Văii Vețca.

Cu excepția Târnavei Mari, care are caracter alohton, iar caracteristicile hidrografice ale acesteia reprezintă o sinteză a teritoriilor pe care le drenează, toate celelalte cursuri de apă se dezvoltă în totalitate pe teritoriul comunei și fac parte din categoria râurilor autohtone, specifice din punct de vedere hidrografic Podișului Târnavelor în nord și Podișului Hârtibaciului în sud.

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate se consideră ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor putea afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor în cauză și nici eventualele zone cu regim de subsol/demisol ale acestora, dacă nivelul pardoselilor nu depășește cca. 1.50m de la nivelul terenului natural actual, caz în care subsolurile/demisolurile în cauză se vor hidroizola contra apelor de infiltrare [dacă se dorește executarea de subsoluri mai adânci se vor avea în vedere afectarea, cel puțin până la cota de 1.50m de la nivelul Tn actual, de "hidroizolații de tip cuvă"].

Seismicitatea

Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea I=7 pe scara MSK.

În conformitate cu P 100-1/2013, zona seismică $F_{ag}=0.15g$, $T_c=0.7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț este de 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate și semnalate în zona studiată.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Conform analizei documentațiilor faza PUG aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, dar care nu asigură deocamdată necesarul de circulații din zonă .

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie să țină seama de traseul major propus prin documentațiile de urbanism anterioare și de posibilitatea dezvoltării acestuia prin trama stradală secundară.

Capacități de transport, greutate în fluența 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.

În zonă, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată.

Zona nu este deservită de transportul în comun. Cea mai apropiată stație de autobuz se află la 800 m.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Categorie de folosință a terenului studiat: *teren arabil*

Categorie de folosință a terenurilor din zonă: *teren pentru construcții și arabil*

Relaționări între funcțiuni

Conform P.U.G.Albești aprobat, în zonă predomină construcții de locuințe individuale în regim de construire izolat și anexe aferente, conform reglementărilor zonei LFC1.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, și implicit la potențial de dezvoltare imobiliară.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte bună, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare cu excepția unui fost adăpost de animale care trebuie desființat.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla în zona de locuințe individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii ale comunei care se află la aproximativ 1.4 km de zona studiată.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt în domeniul căilor de comunicație rutieră și a rețelelor edilitare, străzile fiind asfaltate parțial și neamenajate cu trotuare, iar rețelele edilitare sunt în curs de extindere pentru zona studiată.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

În prezent în zona studiată există atât rețea de alimentare cu apă, canal, cât și rețea de alimentare cu gaze naturale pe strada Livezi.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentare cu energie electrică se va face din rețeaua de electricitate de joasa tensiune care este amplasată pe strada Livezi.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor individuale.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico -edilitare, ce prezintă riscuri în zona

- În proximitatea terenului, în partea de sud a zonei este amplasată o conductă de aducțiune apă , care are o zona de protecție severă pentru sanatatea publică.
 - **Terenul este amplasat partial în zona de protecție a CF 300 Brasov -Sighișoara.**
 - Amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității Albești, în vecinătatea liniei de cale ferată CF 300 Brașov – Sighișoara.
 - Distanța minimă dintre amplasamentul studiat și axul liniei de cale ferată este de aproximativ 46,00 m, măsurată perpendicular pe axul căii ferate.
 - Accesul la amplasament se realizează din strada Lungă, care face legătura cu drumul principal și traversează calea ferată la trecerea la nivel cu calea ferată situată la km CF 296+218, pe linia CF 300 Albești Târnava – Sighișoara.
 - Între amplasamentul studiat și linia de cale ferată este amplasată o clădire de locuințe existentă, care se interpune între terenul studiat și infrastructura feroviară.
 - Lucrările propuse nu afectează zona de siguranță CFR, nu se execută lucrări în zona terasamentului căii ferate și nu se modifică scurgerea apelor sau stabilitatea terenului din zona infrastructurii feroviare.
 - Nu sunt prevăzute subtraversări, supratraversări, racorduri feroviare sau alte lucrări în zona de protecție a căii ferate.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – dupa caz

- nu este cazul

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Puncte de vedere ale populației

În curs de evaluare conform procedurii de consultarea a populației.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Se propune :

- Menținerea funcționalității zonei **LFC** , subzona **LFC1** - zona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, cu maxim S/D+P+1E/M niveluri, cu regim de construire, cuplat și izolat, conform PUG aprobat cu **HCL 44/2014 și prelungit prin HCL nr. 63/2024** pentru terenurile studiate situate în intravilanul localității Albești, realizarea de parcele aferente.

- **front la strada minim 15.00 m – suprafața minimă parcela 500,00 mp – regim de construire izolat sau cuplat.**

- restudierea tramei stradale în zona studiată ;

- Realizarea drumului de legatura între strada Livezi (situată în nordul zonei studiate) și strada Livezi (situată la Est) care să asigure accesul către loturile nou propuse.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmeaza a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

2. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu acest P.U.Z. se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu recomandările studiului geotehnic întocmit.

- Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Livezi.

- În zona studiată există echipare edilitara (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații), motiv pentru care se propune extinderea rețelelor de utilități în zona studiată) și bransarea clădirilor nou-propuse la rețelele existente.

- Conform PUG Comuna Albești, zona studiată se află în intravilanul localității, în zona unde funcțiunea predominantă este locuirea.

- Consecințele economice și sociale ale aceste investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate cu locuințe individuale, și funcțiuni complementare. Intenția beneficiarului este de a contribui la dezvoltarea peisajului urban prin menținerea funcțiilor dominante al zonei adiacente și asigurarea spațiilor verzi necesare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul comunei Albești zona se află în intravilanul constructibil al comunei Albești, satul Albești. Amplasamentul studiat este inclus în zona **LFC-ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE , SUBZONA“LFC1 - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ȘI ÎN ZONA MIXTĂ ZM , SUBZONA MIXTĂ UID+ISP(UNITĂȚI DE INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE).**

Căile de comunicație trebuie aduse la nivelul unui sit rezidențial urban cu anumite lățimi și structuri și infrastructuri rutiere și edilitare.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Dezvoltarea locuințelor în această zonă corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 7818 mp de teren având în prezent categoria de folosință de teren arabil vor fi transformate în teren pentru construcții, cu loturi deservite de strada nou propusă.

Lucrări majore prevazute în zonă sunt construcțiile private de locuințe.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face treptat pe măsura realizării locuințelor și probabil din fondurile proprietarilor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezintă valențe deosebite fiind un teren plat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe strada Livezi.

SE IMPUNE MODERNIZAREA TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a sanțurilor și a lucrărilor de artă;
- Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fașiilor de protecție.

Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi existente precum și propunerea spre modernizare a străzii Livezi din sudul și nordul zonei studiate , prin intermediul căreia se va face accesul la loturile propuse, cu un profil de 9.00 m (7.00 m carosabil și trotuar de câte 1.00 m de o parte și alta) și lărgirea drumului de acces din sudul zonei studiate la 9,00 m (cu doua benzi de circulație de câte 3,50 m lățime , un trotuar pe o parte de 1,50 m și spațiu verde de aliniament de 0,50 m pe cealalta parte) , drum care va conecta strada nou propusă cu strada Livezi (dinspre **est**).

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se propune a se desfășura pe trotuare amenajate la fiecare margine a părții carosabile pe întreaga rețea stradală din prezentul P.U.Z.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI

URBANISTICI

Funcțiunea zonei conform PUG aprobat prin HCL nr. 44/15.12.2014 și prelungit prin HCL nr. 63/12.12.2024:

LFC-"Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare". LFC1 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare;

ZONA MIXTĂ (ZM)"- propusa pe baza de (PUZ/PUD). Subzona:- Zona mixtă (UID+ISP) (unități industriale / de depozitare nepoluante și instituții, servicii de interes public:

sport/ administrative, financiar-bancare, cultură, comerț/ turism / învățământ, culte / sănătate, asist.soc.).

În zona LFC-"Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare". LFC1 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții de construibilitate;

- **front la stradă minim 15.00 m – suprafața minimă parcelă 350,00 mp – regim de construire izolat ;**
- **front la stradă minim 12.00 m – suprafața minimă parcelă 250,00 mp – regim de construire cuplat;**
- **front la stradă minim 8.00 m – suprafața minimă parcelă 150,00 mp – regim de construire înșiruit;**

Pentru zona reglementată se dorește propunerea modernizării drumului de exploatare cu dezvoltarea profilului de la 4,00 m la **9.00 m**, drum care va permite accesul la loturile nou propuse.

Se va crea o trama stradală nouă cu un profil de 9m (2 benzi de circulație de câte 3,5 m , un trotuar de 1,50 m lățime și o zonă verde de aliniament de-alungul străzii nou propuse cu lățimea de 0,50 m.

Strada nou creată va face legătură între strada Livezi(situată în nordul zonei de studiu) și strada Livezi (situată în estul zonei studiate) prin drumul de exploatare existent , care se va lărgi de la 4,00 m la 9,00 m.

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat construibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile;
- domeniul public rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de strada Livezi și drumul de exploatare pentru care se propune dezvoltarea din domeniu privat.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- față de limita de proprietate la drumul propus spre modernizare, clădirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, iar la strada Livezi retragerea față de aliniament propusă va fi impusă tot de **5.00 m**.

- Fața de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, la minim 3.00 m .
- Fața de limita posterioară a lotului se va respecta o retragere impusă de minim 5,00 m .

Lotul minim construibil pentru locuințe în regim de construire izolat va fi 500,00 mp . Lățime minimă la frontul străzii de 15.00 m pentru locuințele izolate.

BILANȚ TERITORIAL					INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI			
Funcțiunea	Existent		Propus		Regim max. de înălțime	POT Max	CUT Max	H max la cornisă
	mp	%	mp	%		%		m
Teren arabil	7818,00	100%	0	0,00				
UTR LFC-Subzona de locuințe individuale-LFC1	3254,00	41,62%	7181	100%	S/D+P+1E/M	35%	0.6	9
ZM(UID+ISP)	4564,00	58.38	0,00	0,00%				
Suprafața totală a zonei studiate	7818,00	100%	7818,00	100%				

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă, și canalizarea apelor uzate menajere și alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea (Extindere și racord) la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea (extindere și racord) rețelei de canalizare existentă în apropierea zonei studiate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea (extindere și racord) la rețeaua existentă în zonă.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de electricitate de joasă tensiune (extindere și racord) existentă în zonă.

3.6.3. Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

3.6.4. Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn, gaz sau electricitate.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe bază de contract.

□ 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenului (teren agricol) cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solară, eoliană), cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă etc.

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

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se considera spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradină (zonă în care ploaia se scurge în pământ) .

Organizarea sistemelor de spații verzi

În afara de spațiile verzi descrise anterior în domeniul privat al gospodăriilor, pe domeniul public vor exista plantații de aliniament și spații verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei unui sistem rectangular de străzi echipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

□ 3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru crearea străzii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat în proprietatea privată a beneficiarilor cu suprafața de 1885,00 mp, după parcelare, categoria de folosință să îi fie schimbată din arabil în drum. Dacă beneficiarii doresc, după aprobarea PUZ-ului, terenurile aferente străzilor pentru dezvoltare și creare stradă pot fi cedate primăriei – domeniu public.

3. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementată strada propusă spre modernizare și va detalia reglementările urbanistice specifice unei străzi nou create, precum și a loturilor rezultate.



SC VELIMAR ARHITECT SRL
Str. Anton Pann 18 - Sighisoara
CUI RO 1226465 ORG 26 134 1991
tel.:0744593016 velicu_ioan@yahoo.com

PROIECT 1/2026

Planul urbanistic zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

Întocmit:

ARH.VELICU IOAN