



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

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI

Elaborare P.U.Z. PARCELARE TEREN IN VEDEREA REALIZARII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME , CREARE ACCES SI DRUM DE INCINTA. RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA MIXTA \"UID+ISP\" (UNITATI INDUSTRIALE/DE DEPOZITARE NEPOLUANTE SI INSTITUTII , SERVICII DE INTERES PUBLIC) , IN ZONA \"LFC\"-(ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

AMPLASAMENT

Jud. MURES, Intravilan, comuna Albesti str. Livezi ,
identificat cu nr. cad. 55241 s i55242-Albesti

INVESTITOR

VIKLEN GROUP SRL

PROIECTANT GENERAL

SC VELIMAR ARHITECT S.RL.

COORDONATOR URBANISM Specialist R.U.R.

arh. Velicu Ioan

FAZA

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - ETAPA III
Etapa elaborării propunerilor finale

DATA ELABORĂRII

2026

1. CADRUL GENERAL

Investiția constă în reglementarea urbanistică și dezvoltarea unei zone destinate locuințelor individuale, prin parcelarea terenului și realizarea infrastructurii necesare.

Principalele obiective ale investiției sunt:

- Parcelarea terenului pentru construirea de locuințe individuale;
- Realizarea drumului de incintă și asigurarea accesului la drum public;
- Realizarea rețelilor tehnico-edilitare necesare funcționării zonei;
- Stabilirea etapizării investițiilor și a responsabilităților financiare.

2. CATEGORII DE INVESTIȚII ȘI RESPONSABILITĂȚI FINANCIARE

2.1 Investiții suportate de Investitorul Privat

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accesuri carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

Elaborarea DTAC, studii de specialitate și obținerea avizelor;

Proiectarea și execuția drumului de incintă (terasamente, structură rutieră, trotuare, semnalizare);

Realizarea rețelilor tehnico-edilitare interne: apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaz (după caz), telecomunicații (după caz);

Realizarea sistemului de iluminat public aferent drumului de incintă;

Racordarea la rețelele publice existente și eventualele extinderi necesare;

Dezmembrarea cadastrală, intabularea și, dacă este cazul, cedarea terenurilor pentru drumuri.

2.2 Investiții ce pot reveni Autorității Publice Locale

Preluarea în domeniul public a drumului de incintă și a rețelilor edilitare, după recepția acestora;

Întreținerea ulterioară a drumului, iluminatului public și spațiilor verzi publice;

Modernizarea sau extinderea infrastructurii publice majore, dacă acestea sunt de interes public.

3. ETAPIZAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Comunei Albesti al prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora documentațiile tehnice și proiectele tehnice pentru realizarea categoriilor de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției preconizate sunt:

- Construcții noi:
 - Locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat și funcțiuni complementare;
- Sistemizarea verticală a terenurilor;
- Parcare pentru toate categoriile de vehicule, drum de incintă și accesuri;
- Amenajarea accesului, căi de comunicație carosabilă și pietonală;

- Amenajare spații verzi plantate, iluminat public;
- Bransamente și racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- Împrejmuire perimetrală, parțială sau integrală;

Intervențiile pe teren se referă la:

- Asigurarea accesului auto la teren în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Autorizarea construcțiilor conform funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, în temeiul reglementărilor specifice zonei de funcțiuni propuse;
- Respectarea gradului de construibilitate a terenului și regimul de înălțime propus;
- Asigurarea circulației eficiente și a accesurilor carosabile pe teren, respectarea reglementărilor privind parcarile și spațiile verzi;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin propunerea infrastructurii tehnico-edilitare / racordarea la rețelele existente pe teren și/sau extinderea rețelelor existente din zonă în cazul în care capacitatea acestora devine insuficientă.

Categoriile de lucrări necesare investiției se vor realiza conform următoarelor cerințe:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare la fazele de elaborare a documentațiilor tehnice;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema program: „P.U.Z. AFERENT – PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME , CREARE ACCES ȘI DRUM DE ÎNCINTĂ. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ MIXTĂ \”UID+ISP\” (UNITĂȚI INDUSTRIALE/DE DEPOZITARE NEPOLUANTE ȘI INSTITUȚII , SERVICII DE INTERES PUBLIC) , ÎN ZONĂ \”LFC\”-(ZONĂ PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE)”;
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și realizarea platformelor și căilor de comunicație de incintă în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Aceste categorii de investiții sunt amplasate distinct în zonă, permit o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată anterior nu este obligatorie ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Prin urmare, etapizarea si finanțarea lucrărilor, se regăsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Solicitare si Obținere Certificate de Urbanism	In perioada de valabilitate a documentatiei PUZ, aprobata prin HCL	Titularul P.U.Z. sau terți interesați
Obținere Autorizații de Construire	Dupa obtinerea Certificatelor de Urbanism, dar nu mai târziu de perioada de valabilitate a prezentului PUZ aprobat prin HCL	Titularul P.U.Z. sau terți interesați
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	In termenul de valabilitatea al Autorizațiilor de Construire	Titularul P.U.Z. sau terți interesați
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	24 luni de la anunțul privind începerea lucrărilor de construire, dar nu mai târziu de 24 de luni de la obținerea Autorizațiilor de Construire	Titularul P.U.Z. sau terți interesați
Recepție lucrări construire si întabulare în Cartea Funciară	1 – 2 luni de la încheierea lucrărilor de execuție	Titularul P.U.Z. sau terți interesați

4. PRINCIPII DE IMPLEMENTARE

Investitorul privat suportă integral costurile aferente realizării infrastructurii interne;
 Autoritatea publică locală nu suportă costuri pentru realizarea inițială a infrastructurii;
 Preluarea în domeniul public se face numai după recepția lucrărilor și îndeplinirea standardelor tehnice (cu aprobarea Consiliului Local);
 Implementarea investiției se realizează etapizat, corelat cu dezvoltarea zonei.

Întocmit,
 Specialist atestat R.U.R.,
 arh. Velicu Ioan