

MEMORIU GENERAL
VEDEREA ELABORARII P.U.Z. – Judetul Mures, Comuna Albesti,
 CF nr. 55147, 55148, 55070

1. Date de recunoastere a documentatiei :

1. Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
	”CONSTRUIRE ANSAMBLU INDUSTRIAL si ANSAMBLU DE LOCUINTE cu regim mic de inaltime, alipire 3 loturi, imprejmuire teren si bransare utilitati ” Judetul Mures, Comuna Albesti, CF nr. 55147, 55148, 55070.
1. Beneficiar	Szappanyos Petru Szappanyos Andreea Daniela (soti)
1. Baza legală a proiectării	▪ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările și modificările de rigoare ▪ Legea nr. 50/1991/republicată 1996 și completată prin Legea nr. 453/2001 ▪ Ordin nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal ▪ H.G.R. nr. 525/1996
1. Proiectant general	S.C. MOTOR HOUSE XM S.R.L.
1. Data elaborării	aprilie 2022

Șef Proiect : **Arh. Radu Popescu**

Întocmit : **Arh. Dosa Gabriela**

Desenat : **Arh. Alexandru Bacalim**

2. DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarilor (sotilor) Szappanyos Petru si Szappanyos Andreea Daniela, de a-și folosi dreptul de utilizare al terenului pentru construirea unui **ANSAMBLU INDUSTRIAL** ce va cuprinde mai multe corpuri de cladiri destinate productiei, depozitarii si comercializarii produselor agricole si industriilor conexe, propuse in zona de nord a terenului, spre drumul national (zona ZM2) si construirea unui **ANSAMBLU DE LOCUINTE** cu regim mic de inaltime, bransare utilitati si imprejmuire teren propuse in zona de sud a terenului (zona LFC1).

Se doreste alipirea celor 3 loturi, imprejmuire teren si bransare utilitati.

Avand in vedere cele expuse mai sus, se întocmește prezenta documentație de urbanism de tip PLAN URBANISITIC ZONAL, pentru a analiza amplasamentul și corecta reglementarile propunerii făcute din punct de vedere funcțional, economic, spațial, juridic și tehnic, respectiv:

1. Reglementarea funcțiunii propuse pentru amplasamentul în studiu
2. Stabilirea condițiilor de ocupare – POT, CUT, Rh – care să asigure o corectă amplasare

SUPRAFATA TEREN: Teren intravilan cu **suprafata totala de 15300 mp** format din 3 loturi:

LOT 1- suprafata 3000.0mp cu nr.cadastral 55147 conform Extras de carte funciara.

LOT 2- suprafata 9300.0mp cu nr.cadastral 55148 conform Extras de carte funciara.

LOT 3- suprafata 3000.0mp cu nr.cadastral 55070 conform Extras de carte funciara.

3. OBIECTUL STUDIULUI

Terenul este în proprietatea privată a sotilor Szappanyos Petru si Szappanyos Andreea Daniela , conform Extraselor de Carte funciara actualizate, dar si Act Notarial nr. 513 contract de vanzare, din 22/10/2021 emis de MELINTE Una-Livia-Manuela

Prin proiect se propune elaborarea documentatiei tip P.U.Z. pentru construirea unui **ANSAMBLU INDUSTRIAL** ce va cuprinde mai multe corpuri de cladiri destinate productiei, depozitarii si comercializarii produselor agricole si industriilor conexe, propuse in zona de nord a terenului, spre drumul national (zona ZM2) si construirea unui **ANSAMBLU DE LOCUINTE** cu regim mic de inaltime, bransare utilitati si imprejmuire teren propuse in zona de sud a terenului (zona LFC1).

Prezenta documentație își propune să stabilească parametrii urbanistici pentru organizarea unui ansamblu de case insiruite si un imobil cu functiune mixta-comert(în conformitate cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările de rigoare, Legea 50/1991, republicată în 1996, Ordinul nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal și HGR 525/1996)

4. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul vizat se află în județul Mureș, Comuna Albești, CF nr.55147,55148, 55070.

Vecinatati:

3. La Nord – Drum public - DN 13-E60;
4. La Sud – proprietate privata-teren liber de constructii;
5. La Vest – proprietati private-terenuri libere de constructii;
6. La Est – Drum public ;

Retrageri propuse (edificabil maxim):

Limita nord – min. 6,00 m față de limita de proprietate nord-Drum E60;

Limita sud – min. 4,00 m fata de limita de proprietate sud;

Limita vest – min. 6,00 m (hale) si min. 4,00 m (locuinte) fata de limita vest-drum de acces ;

Limita est – min. 6,00 m (hale) si min. 4,00 m (locuinte) fata limita de proprietate est- drum de acces.

5. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul este amplasat, conform PUG Albești actualizat ,la Nord in ZONA MIXTA 2 (ZM2 = UID+ISP) si la Sud in ZONA LFC1.

Conform PUG Albești aprobat prin HCL nr. 44/2014 imobilele sunt situate in intravilanul localitatii Albești si nu se afla in raza de protectie a monumentelor istorice si/sau naturii.

Destinatia stabilita in P.U.G. Albești:

ZONA MIXTA (ZM) - propusa pe baza de (PUZ/PUD).

Subzona:- Zona mixta (UID+ISP) (unitati industriale / de depozitare nepoluante, institutii, servicii de interes public: sport si administrative, financiar-bancare, cultura,comert / turism / învatamânt. culte , sanatate. asist.soc.).

Articolul 2. Tipuri admise de ocupare si utilizare a terenului

Utilizarile admise:

ZM 1 - unități industriale / de depozitare nepoluante

ZM2- locuinte individuale / colective mici cu max. 4 apartamente

ZM1, ZM2

- institutii, servicii publice (administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistentă socială, învățământ, sport, turism, comert, servicii profesionale) mici activiti manufacturiere;

- extinderi minore ale constructiilor existente : mobilier urban;

- scuaruri publice; - spalii pietonale;- parcări publice;- echipare edilitară.

Utilizari admise cu conditionari:

1. *Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de la școli și lacășuri de cult;
- Se admit, selectiv, utilizări pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere compatibile cu statutul zonei protejate atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare producție;*
2. *Este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, unități de învățământ, culte, sport-întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente;*
3. *Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.*

Articolul 3. Tipuri interzise de ocupare utilizare a terenului ZM1, ZM2

Se interzic următoarele utilizări:

4. *funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC. generează un trafic important de persoane mărfuri, produc poluare;*
5. *activități productive poluante. cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare producție prin deseurile produse;*
6. *anexe pentru animalelor, în special a animalelor mari • - funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii; - depozitare en-gros;- depozitari de materiale refolosibile;- platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;- depozite spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;- stații de betoane; - autobaze;- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;- spălătorii chimice;*
7. *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. - orice fel de construcții adosate monumentelor istorice clasate;*
8. *antrepozite adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei; orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă canalizare fără încăperi sanitare în clădire.*

ZM1, ZM2

POT maxim = 40 %

CUT maxim 1,20 –ZM1 (regim de înălțime max P+2, Hstreasă = 10m)

ZM2

CUT maxim = 0.80 (regim de înălțime max P+1e, Hstreasă = 7 m)

2)ZONA DE LOCUINTE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC)

LFC1 - Subzona locuintelor cu regim mic de înaltime functiuni complementare.

Natura ocuparii si utilizarii terenului:

Art. 1. UTILIZARI ADMISE

LFC1, LFC2 - locuinte individuale colective existente propuse cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (însruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

9. servicii echipamente publice specifice zonei rezidentiale cu suprafata de maxim 100 mp ADC (crese. grădinite de copii- dispensare medicale, farmacii, comert alimentar nealimentar, alimentatie publică, club/biblioteca/ mediatecă, ateliere de reparatii aparate electronice/electrocasnice, saloane de înfrumusetare, fitness, servicii profesionale); scuaruri publice;- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport,
- constructii aferente echipării tehnico-edilitare; - căi de acces carosabile pietonale, parcaje.

Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale mici activități manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100,0 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare productie;

- realizarea locuintelor noi este conditionată de realizarea unui PUZ aprobat;

Art. 3. UTILIZARI INTERZISE

LFC1, LFC2

10. functiuni comerciale servicii profesionale care depasesc suprafată de 100,00 mp ADC. generează un trafic important de persoane mărfuri, au program prel ungit după orele 22, produc poluare,
11. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare productie, prin produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
12. se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de scoli si lacasuri de cult;
13. cresterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) în număr mai mare de 5 capete; - depozitare en-gros;
14. depozități de materiale refolosibile; - platforme de precolectare a deseurilor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
15. activități productive care utilizează pentru depozitare productie terenul vizibil din circulatiile publice;

16. *statie de betoane; - autobaze; - statii de întreținere auto cu capacitatea peste 3 - curățătorii chimice; .. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaliile publice constructiile de pe parcelele adiacente; ..orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapidă a apelor meteorice; - orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă canalizare fără încăperi sanitare în clădire.*

LFC1, LFC2

POT maxim 30%;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT) **LFC1** - CUT max:

1. 0,30 - pentru cladiri parter (H streasina = 4 m);
2. 0,60 - pentru cladiri P+1 etaje (H streasina = 7 m);
3. - 0,90 - pentru cladiri P+2 etaje (H streasina = 10 m);
4. **LFC2** - CUT max : 1, 20 - pentru cladiri P+3 (H streasina = 12 m);

6. ANALIZA EXISTENT

Suprafața studiată pentru realizarea PUZ este de aproximativ $S_{PUZ} = 45000\text{mp}$ și cuprinde zona de terenuri intravilane amplasate la sud de drumul DN 13 - E60 . Zona studiata are ca functiune dominanta unitati industrial si locuinte individuale.

Lotul de teren care a generat documentația are o suprafață de :

S teren total = 15300 mp conform Extraselor de Carte funciara actualizate, dar si Act Notarial nr. 513 contract de vanzare, din 22/10/2021 emis de MELINTE Una-Livia-Manuela

REGIMUL TEHNIC : Terenul este amplasat, conform PUG Albesti actualizat ,la Nord in ZONA MIXTA 2 (ZM2 = UID+ISP) si la Sud in ZONA LFC1.

S teren total = 15300 mp (3 loturi)

POT max.= 40%, conf. PUG Albesti zona **ZM2**

CUT max. = 0.8 conf PUG Albesti zona **ZM2**

POT max.= 30%, conf. PUG Albesti zona **LFC1**

CUT max. = 0.9 conf PUG Albesti zona **LFC1**

Pentru acest teren a fost obtinut **Certificatul de urbanism nr.18/10.03.2022**

6.1 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI CĂI DE COMUNICAȚIE

Din punct de vedere funcțional, amplasamentul studiat este situat în **UTR ZM1 și LFC1**

Subzona: Zona mixta (UID+ISP) (unitati industriale / de depozitare nepoluante, institutii, servicii de interes public: sport si administrative, financiar-bancare, cultura, comert/ turism/ învățământ. culte , sanatate. asist.soc.).

Subzona: LFC1 - Subzona locuintelor cu regim mic de înaltime functiuni complementare.

1. **Accesul pe proprietate** va fi asigurat din drumul principal DN13-E60 pe drumul public existent, amplasat pe partea de Est a terenului ce face obiectul acestui PUZ.

Drumul existent de acces are la momentul de fata o latime de aproximativ 4m.

Parcarile pentru tot ansamblu se vor realiza exclusiv in incinta proprietatii, pe platforma din dale inierbate. Se vor realiza circulatii noi in incinta, alei pietonale si carosabile .

Se vor crea spatii verzi pentru recreere , care se vor amenaja peisagistic folosindu-se de cadrul natural, dar si plantatie de arbusti si garduri vii.

Zona va fi dotata cu un punct comercial in incinta (functiune mixta).

6.2 REGIM JURIDIC

Terenul ce face obiectul elaborarii PUZ este situat intravilan, liber de constructii avand Suprafata totala S total=15300,0 m.p. compus din 3 loturi (LOT1 S=3000,0mp; LOT2 S=9300,0mp; LOT3 S=3000,0mp) este proprietatea privată a sotilor Szappanyos Petru si Szappanyos Andreea Daniela , conform Extraselor de Carte funciara actualizate, dar si Act Notarial nr. 513 contract de vanzare, din 22/10/2021 emis de MELINTE Una-Livia-Manuela

6.3 FOND CONSTRUIT

Din punct de vedere al situației existente a fondului construit, prezenta documentație a studiat amplasamentul și vecinătățile:

2. La Nord – Drum public - DN 13-E60;
3. La Sud – proprietate privata-teren liber de constructii;
4. La Vest – proprietati private-terenuri libere de constructii;
5. La Est – Drum public ;

Terenul analizat de PUZ este liber de constructii. Se doreste elaborarea documentatiei tip P.U.Z. pentru construirea unui ANSAMBLU INDUSTRIAL ce va cuprinde mai multe corpuri de cladiri destinate productiei, depozitarii si comercializarii produselor agricole si industriilor conexe, propuse in zona de nord a terenului, spre drumul national (zona ZM2) si construirea unui ANSAMBLU DE LOCUINTE cu regim mic de inaltime, bransare utilitati si imprejmuire teren propuse in zona de sud a terenului (zona LFC1).

În ceea ce privește fondul vegetal din zona, pentru realizarea obiectivului nu este nevoie de defrisari, suprafata fiind libera. In zona adiacenta se pastreaza toti arborii existenti. Daca este cazul, vegetatia degradata va fi inlocuita cu exemplare de aceeasi specie.

7.0 PROPUNEREA DE DEZVOLTARE URBANISTICA

7.1 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Terenul este amplasat, conform PUG Albesti actualizat ,la Nord in ZONA MIXTA 2 (ZM2 = UID+ISP) si la Sud in ZONA LFC1.

Conform PUG Albesti aprobat prin HCL nr. 44/2014 imobilele sunt situate in intravilanul localitatii Albesti si nu se afla in raza de protectie a monumentelor istorice si/sau naturii. Destinatia stabilita in P.U.G. Albesti:

ZONA MIXTA (ZM) - propusa pe baza de (PUZ/PUD).

Subzona:- Zona mixta (UID+ISP) (unitati industriale / de depozitare nepoluante, institutii, servicii de interes public: sport si administrative, financiar-bancare, cultura,comert / turism / învățământ. culte , sanatate. asist.soc.).

Articolul 2. Tipuri admise de ocupare si utilizare a terenului

Utilizarile admise:

ZM 1 - unități industriale / de depozitare nepoluante

ZM2- locuinte individuale / colective mici cu max. 4 apartamente

ZM1, ZM2

- institutii, servicii publice (administrative, financiar-bancare, cultură, culte,sănătate, asistentă socială, învățământ, sport, turism, comert, servicii profesionale) mici activități manufacturiere;

- extinderi minore ale constructiilor existente : mobilier urban;

- scuaruri publice; - spalii pietonale;- parcări publice;- echipare edilitară.

Utilizari admise cu conditionari:

6. Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de la scoli si lacasuri de cult;

- Se admit, selectiv, utilizări pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere compatibile cu statutul zonei protejate atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare producție;

7. Este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, unități de învățământ, culte, sport-întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente;

8. Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

Articolul 3. Tipuri interzise de ocupare utilizare a terenului

ZM1, ZM2

Se interzic următoarele utilizări:

9. funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC. generează un trafic important de persoane mărfuri, produc poluare;

10. activități productive poluante. cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare producție prin deșeurile produse;

11. anexe pentru animalelor, în special a animalelor mari • - funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii; - depozitare en-gros;- depozitari de materiale re folosibile;- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;- depozite spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;- stații de betoane; - autobaze;- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;- spălătorii chimice;

12. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. - orice fel de construcții adosate monumentelor istorice clasate;

13. antrepozite adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei; orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă canalizare fără încăperi sanitare în clădire.

ZM1, ZM2

POT maxim = 40 %

CUT maxim 1,20 –ZM1 (regim de înălțime max P+2, Hstreasă = 10m)

ZM2

CUT maxim = 0.80 (regim de înălțime max P+1e, Hstreasă = 7 m)

2)ZONA DE LOCUINTE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)

LFC1 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime funcțiuni complementare.

Natura ocupării și utilizării terenului:

Art. 1. UTILIZARI ADMISE

LFC1, LFC2 . locuințe individuale și colective existente propuse cu maxim P+2 niveluri în

- regim de construire continuu (însruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
14. servicii echipamente publice specifice zonei rezidentiale cu suprafata de maxim 100 mp ADC (cresee, grădinite de copii- dispensare medicale, farmacii, comert alimentar nealimentar, alimentatie publică, club/biblioteca/ mediatecă, ateliere de reparatii aparate electronice/electrocasnice, saloane de înfrumusetare, fitness, servicii profesionale); scuaruri publice;- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport,
- constructii aferente echipării tehnico-edilitare; - căi de acces carosabile pietonale, parcaje.

Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale mici activități manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100,0 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare productie;

- realizarea locuintelor noi este conditionată de realizarea unui PUZ aprobat;

Art. 3. UTILIZARI INTERZISE

LFC1, LFC2

15. functiuni comerciale servicii profesionale care depasesc suprafată de 100,00 mp ADC. generează un trafic important de persoane mărfuri, au program prel ungit după orele 22, produc poluare,
16. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare productie, prin produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
17. se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distantă mai mică de 100 metri de scoli si lacasuri de cult;
18. cresterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) în număr mai mare de 5 capete; - depozitare en-gros;
19. depozități de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deseurilor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
20. activități productive care utilizează pentru depozitare productie terenul vizibil din circulatiile publice;
21. statie de betoane; - autobaze; - statii de întrelinere auto cu capacitatea peste 3 - curătătorii chimice; .. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaliile publice construciile de pe parcelele adiacente; .. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapidă a apelor meteorice; - orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la retele publice de apă canalizare fără încăperi sanitare în clădire.

LFC1, LFC2

POT maxim 30%;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI
(CUT) **LFC1** - CUT max:

- 22. 0,30 - pentru cladiri parter (H streasina = 4 m);
- 23. 0,60 - pentru cladiri P+1 etaje (H streasina = 7 m);
- 24. - 0,90 - pentru cladiri P+2 etaje (H streasina = 10 m);
- 25. **LFC2** - CUT max : 1, 20 - pentru cladiri P+3 (H streasina = 12 m)

Conform acestor zone sunt admise lucrarile de construire a unui ansamblu de unitati industriale (la nord) si a unui ansamblu de locuinte (la sud), a alipirii terenurilor, a amenajarii accesului si a parcajelor, imprejmuire teren, racordare utilitati.

Propunerea urmareste revitalizarea intregii zone prin proiectul PUZ propus.

7.2 Indici de ocupare a terenului si inaltime maxima (propunere)- Zonificare functionala:

Prin proiect se propune elaborarea documentatiei tip P.U.Z. pentru construirea unui ANSAMBLU INDUSTRIAL ce va cuprinde mai multe corpuri de cladiri destinate productiei, depozitarii si comercializarii produselor agricole si industriilor conexe, propuse in zona de nord a terenului, spre drumul national (zona ZM2) si construirea unui ANSAMBLU DE LOCUINTE cu regim mic de inaltime, bransare utilitati si imprejmuire teren propuse in zona de sud a terenului (zona LFC1).

S teren total = 15300 mp (3 loturi)

Ansamblu industrial va fi compus din :

* **Corp - P+1E, functiune mixta**

parter: comert-showroom;

etaj: zona administrativa.

* **Hale industriale- Parter, functiune industrial**

Productie- depozitare;

* **anexa- Cabina de poarta**

INDICATORI PROPUȘI prin PUZ Zona Industrială-Hale (NORD) ZM2

INDICATORI URBANISTICI		
	EXISTENT	PROPUS prin PUZ
FUNCTIUNEA	UTR ZM2 unitati industriale	UTR ZM2 Industrial + MIXT
S. TEREN (ACTE)	9725.00 MP	9725.00 MP
P.O.T.	0 %	max. 45%
S.C.	0.00 MP	max. 4376.0 MP
C.U.T.	0.00	0,96
S.C.D.	0.00 MP	max.9336.0 MP
R. INALTIME maxim	----	P+2E
LOC DE PARCARE	0	15
SP. VERDE NATURAL	---- % ---- MP	20.0% 1945.0 MP
CIRCULATII, ALEI, PLATFORME BETONATE	----	35.0% 3400.0 MP

Ansamblu de locuinte va fi compus din :

* **Imobile de locuinte cu regim mic de inaltime- functiunea locuire**
Regim de inaltime maxim: P+2E

INDICATORI PROPUȘI prin PUZ Zona Locuinte (SUD) LFC1		
INDICATORI URBANISTICI		
	EXISTENT	PROPUS prin PUZ
FUNCTIUNEA	UTR LFC1 agricol	UTR LFC1 locuinte
S. TEREN (ACTE)	5575.00 MP	5575.00 MP
P.O.T.	0 %	max. 35%
S.C.	0.00 MP	max. 1950,0 MP
C.U.T.	0.00	1,0
S.C.D.	0.00 MP	max. 5575,0 MP
R. INALTIME maxim	---	P+2E
LOC DE PARCARE	0	12
SP. VERDE NATURAL	--- % --- MP	min. 30.0% min. 1673,0 MP
CIRCULATII, ALEI, PLATFORME BETONATE	---	35.0% 1950,0 MP

Parcagele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice, doar in incinta proprietatii, conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

7.3 Circulatii

Accesul carosabil si petonal pe proprietate va fi asigurat din drumul national DN 13 pe drumul public existent, amplasat pe partea de Est a terenului.

Drumul existent de acces are la momentul de fata o latime de aproximativ 4m. Conform actualizare PUG si RLU comuna Albesti , drumul de acces (public) se va largi si astfel va ajunge la 9,0m latime, din care 7m carosabil si trotuare de 2x1m latime.

Parcagele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice, doar in incinta proprietatii.

7.4 Valorificarea cadrului natural - spatii libere si spatii plantate

Se interzice orice interventie de schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate. Masivele si plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate, astfel incat sa se pastreze proportia echilibrata de lumina/umbra pe teritoriul ansamblului. Se vor reface si imbogati cu noi specii plantatiile floricole, de arbusti fasonati si de vegetatie.

Zonele potential generatoare de poluare fonica amplasate langa obiectivul propus, vor beneficia de perdele de protectie consistente, alcatuita din randuri de arbori sau de arbusti decorativi.

7.5 Bilanț teritorial

Existent in zona conform PUG Albesti:

ZM2

POT maxim = 40 %

ZM2

CUT maxim = 0.80 (regim de înaltime max P+1E, H streasina = 7 m)

LFC1

POT maxim 30%;

LFC1

CUT max: -0,90 - pentru cladiri P+2 etaje (Hstreasina = 10 m);

Propus prin PUZ:

Zona ZM2 (nord):

INDICATORI PROPUSI prin PUZ Zona Industrială-Hale (NORD) ZM2		
INDICATORI URBANISTICI		
	EXISTENT	PROPUS prin PUZ
FUNCTIUNEA	UTR ZM2 unitati industriale	UTR ZM2 Industrial + MIXT
S. TEREN (ACTE)	9725.00 MP	9725.00 MP
P.O.T.	0 %	max. 45%
S.C.	0.00 MP	max. 4376.0 MP
C.U.T.	0.00	0,96
S.C.D.	0.00 MP	max.9336.0 MP
R. INALTIME maxim	---	P+2E
LOC DE PARCARE	0	15
SP. VERDE NATURAL	--- % -- MP	20.0% 1945.0 MP
CIRCULATII, ALEI, PLATFORME BETONATE	---	35.0% 3400.0 MP

Zona LFC1 (SUD):

INDICATORI PROPUȘI prin PUZ Zona Locuinte (SUD) LFC1		
INDICATORI URBANISTICI		
	EXISTENT	PROPUȘ prin PUZ
FUNCTIUNEA	UTR LFC1 agricol	UTR LFC1 locuinte
S. TEREN (ACTE)	5575.00 MP	5575.00 MP
P.O.T.	0 %	max. 35%
S.C.	0.00 MP	max. 1950.0 MP
C.U.T.	0.00	1,0
S.C.D.	0.00 MP	max. 5575.0 MP
R. INALTIME maxim	----	P+2E
LOC DE PARCARE	0	12
SP. VERDE NATURAL	---- % ---- MP	min. 30.0% min. 1673.0 MP
CIRCULATII, ALEI, PLATFORME BETONATE	----	35.0% 1950.0 MP

7.6 Echipare edilitară

Se dorește pastrarea instalațiilor și bransamentelor existente, cu modificările necesare la instalația interioară din incintă (după caz).

Se ia în calcul posibilitatea bransării directe la instalațiile noi care se vor executa odată cu lucrările de modernizare și lărgire a drumului de acces (limita este a terenului.)

7.7 Consecințe economice și sociale

Prin proiectul propus se realizează valorificarea potențialului industrial și locativ al zonei. Terenul beneficiază de un cadru natural excepțional în cadrul comunei Albești precum și de o infrastructură corespunzătoare dar la momentul de față aceste loturi sunt neutilizate, reprezentând 3 loturi rămase în paragină și neexploatate față de potențialul pe care îl au datorită amplasamentului. Realizarea proiectului de construire a unui ansamblu industrial și ansamblu rezidențial de locuințe va avea un efect benefic atât estetic cât și funcțional pentru zona din imediată apropiere. Complexul va avea menirea de a găzdui locuitori ai obiectivului pe care îl propunem, care vor contribui semnificativ la dezvoltarea segmentului terțiar (servicii) în proximitatea zonei de locuințe.

7.7.1 CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI SI DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE

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

1. Bransamentele la retelele tehnico-edilitare existente in zona precum si extinderea (daca este necesar) a acestora.
2. Lucrarile de constructie propuse (unitati industrial, spatiu comercial si ansamblu de locuinte);
3. Amenajari peisagere si de protectie a mediului, cat si a perdelelor de protectie;
4. Circulatiile si parcajele din interiorul proprietatii
5. Imprejmuirea terenului.

Costuri ale **administrației publice locale**:

6. Conform actualizare PUG si RLU comuna Albesti , drumul de acces (public) se va largi si astfel va ajunge la 9,0m latime, din care 7m carosabil.
Drumul existent de acces are la momentul de fata o latime de aproximativ 4m.
7. Nu se anticipează alte costuri pentru administrația publică locală pentru aceasta investiției.

7.8 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

S-au tratat următoarele categorii de probleme :

1. organizarea acceselor pe parcela
2. modificarea zonificarii functionale a terenului
3. organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
4. schimbarea de indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, POT, CUT)
5. dezvoltarea infrastructurii edilitare
6. statutul juridic al terenurilor
7. măsuri de protecție a mediului

Întocmit,

Arh. Radu Popescu