

**- DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZELOR -**

**ÎNTOCMIRE PUZ – PRIVIND PARCELARE  
TEREN IN SCOPUL CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE INDIVIDUALE**

**Oras Ungheni, jud. Mures**

**CF Nr. 54456**

**BENEFICIAR:** Nuridsany Erszebet Edit

**AMPLASAMENT:** Oras Ungheni, jud. Mures

**DATA ELABORARII:** 2024

## **MEMORIU TEHNIC**

**privind obținerea Certificatului de Urbanism in scopul ÎNTOCMIRE PUZ – PRIVIND PARCELARE TEREN IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE  
Oras Ungheni, Jud. Mures**

**beneficiar: Nuridsany Erszebet Edit**

**proiectant: FABO STUDIO CONCEPT SRL**

### **PREZENTAREA INVESTITIEI**

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

**Denumirea lucrării:** ÎNTOCMIRE PUZ – PRIVIND PARCELARE TEREN IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

**Adresa:** Oras Ungheni, jud.Mures, CF Nr. 54456

**Beneficiar:** Nuridsany Erszebet Edit

**Proiectant :** FABO STUDIO CONCEPT SRL

**Faza de proiectare:** PUZ

**Data:** 2024

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

-CF NR. 54456 – 4 965,00 mp

Suprafata studiata este de 4 965,00 mp.

Suprafata totala reglementata este de 4 965,00 mp.

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

Amplasamentul este situat in zona nord-estica a intravilanului orasului Ungheni.

Conform PUG in vigoare terenul studiat este situat:

- Partial in zona L1 - Locuințele individuale existente, deservite de străzi existente;
- Partial in zona L2 - Suprafețe destinate locuințelor individuale sau colective, deservite de străzi existente sau propuse.

Amplasamentul studiat are o forma relativ trapezoidala si se desfasoara pe o suprafata relativ plana. Acesta este liber, neconstruit, avand categoria de folosinta arabil.

Accesul spre amplasamentul studiat se face de pe drumul de acces ce delimiteaza terenul studiat pe latura lui Nord-Estica si Sud-Estica, conform planselor anexate, drum de acces reglementat prin documentatie de urbanism de tip PUZ, „**PUZ-Parcelare in scopul construirii case unifamiliale si servicii, Ungheni, str. Principala, - DN 15, F. nr.**”, intocmit FABO STUDIO CONCEPT SRL.

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

Terenurile din imediata proximitate a amplasamentelor studiate sunt în mare parte libere neconstruite.

În vecinătăți sunt proprietăți aparținând persoanelor fizice/juridice, accesul pe terenuri se realizează prin drumul de acces ce delimitează amplasamentul studiat pe latura nord-estica și sud-estica a acestuia.

## **2.OPERATIUNI PROPUSE**

Se dorește încadrarea terenului în ZONA DE LOCUIT cu regim mic de înălțime. Se propune o amenajare, care are ca scop îmbunătățirea calității vieții, o dezvoltare echilibrată a teritoriului localității, a orașului Ungheni..

Prezenta lucrare, în fază de avize, propune reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul intravilanului municipiului. Scopul lucrării este de a obține de la autoritățile locale o aprobare în vederea lotizării terenului existent, și determinarea zonei construibile.

Beneficiarul dorește reglementarea amplasamentului în scopul realizării unor case de locuit P+E (M) și funcțiuni compatibile conexe.

Se va asigura accesul auto către construcțiile propuse prin drumurile de acces existent, cu o ampriza de 9.00 m, reglementat prin documentația de urbanism mai sus menționată.

Se propun amplasarea a 8 loturi construibile cu suprafețe cuprinse între 500 – 600 mp și propunerea unui lot cu interdicție de construire, acesta fiind rezervat strazii propuse în PUG în vigoare.

Locuințele propuse se doresc a fi organizate pe unul sau două niveluri, având funcțiunile caracteristice unei astfel de construcții. De asemenea spațiul de parcare se va soluționa în interiorul parcelelor.

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

### **Domeniul de aplicare**

Se dorește **ÎNTOCMIRE PUZ – PRIVIND PARCELARE TEREN IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**, Orașul Ungheni, Jud. Mures.

### **Bilant teritorial**

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
Constructii incinta	0.00	0.00	1530.04	30.82
Circulatii incinta	0.00	0.00	288.00	5.80
Spatii plantate	672.67	61.77	2553.49	51.43
Suprafata cu interdictie de construire in vederea crearii corpului de drum	0.00	0.00	593.47	11.95
<b>TOTAL</b>	<b>4965.00</b>	<b>100.00</b>	<b>4965.00</b>	<b>100.00</b>

### **Echipare edilitara**

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară buna, beneficiind de rezerve de capacitate suficiente. Studiul de echipare a zonei cu utilități cuprinde posibilitatea branșării 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 branșamente se va adopta soluția optimă.

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

### **Instalații electrice**

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

### **Instalații sanitare**

Se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (drum de acces, Str. Principala), și prelungirea rețelelor existente, conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele. In zona Strazii Principale existe aretele de alimentare cu apa si canalizare menajera.

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

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

### **Telecomunicatii**

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

### **Salubritate**

Colectarea deseurilor 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 refolosibile. În partea de est, respectiv sud a

parceleur 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 deșeuri: deșeuri 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.**

Nu este cazul. Apele menajere vor fi colectate de rețeaua de canalizare menajera existentă în proximitatea zonei studiate (Str. Pincipala).

### **3. DEROGARI SOLICITATE**

Interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ/PUD aprobat conform legii.

### **4. INDICATORI PROPUȘI**

⇒ Regimul de inaltime:

⇒ **L1:** P, P+1(P+M) cca.8.00 m , P+4 (cca. 18.00 m);

⇒ **L2:** P, P+1(P+M) cca. 8.00 m.

⇒ **L1:**

⇒ Pentru terenuri cu suprafata pana la 500 mp: POT max. 45.00 %  
CUT max. 0,80

⇒ Pentru terenuri cu suprafata pana la 1000 mp: POT max. 35.00 %  
CUT max. 0,80

⇒ Pentru terenuri cu suprafata pana la 1000 mp: POT max. 30.00 %  
CUT max. 0,80

⇒ **L2:**

⇒ Pentru terenuri cu suprafata pana la 500 mp: POT max. 40.00 %  
CUT max. 0,90

⇒ Pentru terenuri cu suprafata pana la 1000 mp: POT max. 35.00 %  
CUT max. 0,70

⇒ Pentru terenuri cu suprafata pana la 1000 mp: POT max. 30.00 %  
CUT max. 0,60

### **5. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONA**

Funcțiunea propusa se incadreaza in zona, beneficiarii doresc parcelarea terenului in scopul construirii unor case de locuit unifamiliale iar regimul de inaltime și coeficientii urbanistici convin reglementarilor zonei. Constructia propusa se va integra in zona, in imprejurimi fiind deja edificate pe mai multe parcele, locuinte in regim individual.

### **6. CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE**

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

### **7. CATEGORII DE COSTURI**

**ÎNTOCMIRE PUZ – PRIVIND PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE****Beneficiar** : Nuridsany Erszebet Edit**Adresa** : Oras Ungheni, jud. Mures, CF Nr. 54456

PR.NR.:

Faza : PUZ

Data: 2024

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

Intocmit,

Arh. Farcasan Sergiu