



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA ZAU DE CÎMPIE
Str.Republicii nr.18 , Jud.Mureș , tel. 0265486112 , fax 0265486113 ,
e-mail zaucimpie@cjmures.ro ,
pagina web:www.zaudecimpie.ro
NR. 9246 / 15.10.2024

REFERAT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal:

„Intocmire documentatie PUZ. pentru construire locuinta parter“

1.INTRODUCERE

Imobilul este situat în comuna Zau de Campie ,str Cimpului, jud. Mureș,.

Pe terenul mai sus menționat beneficiarul dorește să investească în „CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER”.

Proiectul are agrementul de principiu al Primăriei comunei Zau de Campie și al Consiliul Județan Mureș – Serviciul de Urbanism, conform următoarelor acte:

- Certificatul de Urbanism nr. 2/01.02.2023;
- Avizul de Oportunitate nr. 13 din 01.08.2023.

1.1.Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ -Construire locuinta parter
- *Amplasament:* Str. Cimpului comuna Zau de Campie, jud. Mureș
- *Beneficiar:* PETERLECEAN DAN GABRIEL
- *Proiectant:* SC ATELIERUL DE URBANISM SRL
- *Data elaborării:* 2023
- *Proiect nr.:* 13/2022

1.2.Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, întocmită de proiectant împreună cu beneficiarul, pentru parcela de 2008 mp, actualmente având destinația de teren intravilan arabil, se propune adaptarea pentru a putea fi construite o locuință.

●Persoane/instituții interesate în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară, în anexă sunt:

PETERLECEAN DAN GABRIEL CF-51891.

●Cointeresați:

-Primăria comunei Zau de Campie, proprietar pe străzi și drumuri de exploatare.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 13 din 01.08.2023, eliberat de Consiliul Județan Mureș-Serviciul Urbanism, respectiv prin Certificatul de Urbanism nr. 2 din 01.02.2023, eliberat de Primăria comunei Zau de Campie, au fost stabilite principalele coordonate în care va trebui să se încadreze investiția :

-teritoriul ce urmează a fi studiat : este delimitat la nord, de teren proprietate privată ,la est de drum local iar la sud și vest teren aparținând beneficiarului.

-zona reglementată: parcela de 2008 mp, aflată în proprietatea domnului PETERLECEAN DAN GABRIEL

Categoria de folosință actuală teren studiat:INTRAVILAN ARABIL

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Zau de Campie, aprobat prin HCL nr. 64/2015,HCL 59/2020, zona studiată este situată în intravilanul localității, cu destinația zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

1.3.Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

— PUG Zau de Campie, aprobat prin HCL nr. 64/2015,HCL 59/2020 și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

— Reactualizare lucrare topografică;

— Studiu geotehnic – NR 24/2023, BP GEOTECHNICAL DATA

Date statistice – nu sunt.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei – nu sunt.

2.6.Echiparea edilitară

Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și rețelele de electricitate sunt prezente în zona pe pe strada Cimpului.

2.7.Probleme de mediu

a) Relația cadru natural–cadru construit: terenul este needificat.

2.8.Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Conform Avizului de Oportunitate favorabil, eliberat de Consiliul Județean Mureș și Certificatul de Urbanism, eliberat de Primăria comunei Zau de Campie, propunerile urbanistice sunt acceptate.

Opțiunile populației, vor fi sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ pentru reglementarea zonei în scopul dezvoltării unei zone de locuințe colective, și vor fi prezentate în rapoartele întocmite la consultarea populației.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Misiunea elaboratorului PUZ este aceea de a corela analiza situației existente cu opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale, oferind soluțiile optime de rezolvare urbanistică, a infrastructurii rutiere și pietonale, precum și a echipării edilitare.

Reglementarea terenului va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin prezentul PUZ se dorește reglementarea terenului studiat din punct de vedere urbanistic, prin corelarea funcțională, prin ordonarea circulațiilor, a utilităților în zonă creîndu-se astfel un cadru legal pentru emiterea Autorizațiilor de Construire.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat au fost întocmite următoarele studii: topografic și geotehnic.

Studiu topografic – Prin grija beneficiarului, proprietar de teren, a fost pusă la dispoziția proiectantului ridicarea topografică cu releveele terenului, parcelarul conform OCPI .

Studiu geotehnic – concluzia acestuia evidențiază că terenul este favorabil pentru amplasarea construcțiilor prin metoda fundării directe, totodată se subliniază faptul că nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate.

3.1 Prevederi PUG -ZAU DE CAMPIE -RLU UTR LFC1b

Conform PUG Zau de Campie terenul este situat în LFC1b – locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime.

Categorii functionale ale dezvoltării și eventuale servituti;

Imobilul se afla în intravilan, în UTR LFC1b- subzonă situată în exteriorul zonei de protecție a monumentului istoric-locuințe rurale.

Prevederi P.U.G-R.L.U. aprobate anterior, Zau de Campie;

-UTR LFC1b;

-POT max=20%

-CUT max=0,4

Regim de înălțime; D+P, P+P, P+1, h stesina=6,0m

Prevederi PUZ propus;

-UTR L1-zona pentru locuințe individuale

-indici de control;

POT max propus=30%, CUT max propus=0,9;

Regim de înălțime P+1E, H max la cornisa= 7 m, Rh max=10,0m

Amplasarea clădirilor față de aliniament

-clădirea se va retrage la minim 5,0 m față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-retragerea față de limitele posterioare și laterale a parcelei va fi de minim 5,0m

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda

-evitarea dispunerii a cablurilor CATV;-

-se interzice conducerea apelor meteorice spre parcele vecine,

-se vor prevedea locuri/platforme de depozitare a deseurilor,cu acces din domeniul public.Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectiva a deseurilor.

-se pot utiliza sisteme alternative pentru utilitati,in sistem local(put pentru apa,statie de epurare,pompa de caldura,panouri solare/fotovoltaice,etc) conditionat de obtinerea avizelor si acordurilor prevazute de lege pentru aceste tipuri de utilitati.

Categorii de costuri

a) In sarcina investitorilor privati

-costuri pentru realizarea si aprobarea PUZ;

-costuri necesare pentru obtinerea Autorizatiei de construire;

-costuri necesare pentru realizarea studiilor de teren;

-costuri necesare pentru realizarea extinderilor infrastructurii edilitare;

b)In sarcina autoritatilor publice locale

- nu este cazul.

Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele de utilități: gaz metan, electrice, canalizare și apă, sunt prezente pe stada Campului, fiind necesară extinderea și racordarea, care se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

▪ Alimentarea cu apă și canalizare

Conductele de apă și canalizare se află pe strada Cimpului.

Racordare, modificarea și extinderea rețelei de apă și canalizare pentru noile funcțiuni se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiari.

▪ Rețele ape pluviale

Apele pluviale se vor colecta prin jgeaburi și burlane și vor fi direcționate spre șanțul colector aflat în fața proprietății.

▪ Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică este prezentă. Racordare, modificarea și extinderea rețelei pentru noile funcțiuni se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiari.

- Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului, pe strada Campului există rețea de gaze și se poate realiza exinderea și racordarea, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiar.

- Alimentarea cu căldură

Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul: gazului natural, a energiei electrice, sau a unor sisteme alternative (panouri solare).

- Telecomunicatii

Se va realiza prin bransament la rețelele locale. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare. În cazul în care telecomunicațiile se vor baza pe telefonie mobile intervențiile în sol vor fi minime.

CONCLUZII;

Având în vedere cele mai sus prezentate, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER” “, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al comunei Zau de Campie.

Intocmit
Responsabil urbanism
Albert Marius Mihai

