S.C. SANNIS S.R.L.
Brasov, str. Avram Iancu, nr. 48A, sc. B, ap. 18
tel/fax: 0368.002.231
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:
- **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**
- **1.2. Obiectul lucrarii**
- **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 PUG**
- **3.3. Valorificarea cadrului natural**
- **3.4. Modernizarea circulatiei**
- **3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**
- **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**
- **3.7. Protectia mediului**
- **3.8. Obiective de utilitate publica**

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

S.C. SANNIS S.R.L.
Brasov, str. Avram Iancu, nr. 48A, sc. B, ap. 18
tel/fax: 0368.002.231
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, SI DOTARI COMPLEMENTARE**

Amplasament: **STR. BOLNOC NR. F. N. MUNICIPIUL SACELE, JUD. BRASOV**

Beneficiari: **S.C. AGETAPS S.R.L. cu sediul social in BRASOV,**

Proiectant general: **S.C. Sannis S.R.L. Brasov**
Arh. Sansebes Georgeta
Arh. Sansebes Radu-Mihai

Subproiectanti, colaboratori:
Studiu topografic: AIT Grup S.R.L. Brasov
Studiu geotehnic: Ing. getehnician autorizat
Studiu alimentare cu energie electrica: Ing. specialist atestat Vladescu Dan
Documentatie aviz S.G.A: S.C. Saniterm S.R.L: Ing. Roman Viorica
Retele edilitare: S.C. Saniterm S.R.L: Ing. Roman Viorica
Ing. Bichis Gabriel

Numar proiect: **2 / 2016**

Faza: **P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Solicitari ale temei program

Se solicita **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru construire locuinte individuale si colective de mici dimensiuni pe terenul situat in intravilanul municipiului Sacele. Terenul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ este delimitat la nord, nord-est de strada Carierei, la sud-est un sir de case cu intrare din strada Carierei, construite fara a avea la baza reglementari urbanistice, la vest, nord-vest de strada Bolnoc care se continua la nord-est cu strada Carierei, la sud, sud-est cu strada Bolnoc. Se va reglementa inclusiv domeniul public aferent strazilor Carierei si Bolnoc cu intersectiile aferente. Zona de studiu aferenta PUZ se va extinde cu 50 m fata de zona reglementata.

Imobilul este proprietate privata conform C.F. nr. 101006, nr.cad 101006 si C.F. nr. 111705, nr.cad 111705 si C.F. nr. 100918, nr. cad 1992/1, C.F. nr. 114239, C.F. nr. 114237, C.F. nr. 109935, situat in intravilanul municipiului Sacele, conform PUG Sacele nr.36060/2000 aprobat prin HCL nr. 23 din 22.02.2001, respectiv hotararea Consiliului local al municipiului Sacele nr. 170 din 17.12.2015 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului urbanistic general si a

Regulamentului general de urbanism.

Beneficiarul doreste sa construiasca un ansamblu de locuinte individuale si colective de mici dimensiuni pe terenul proprietatea particulara a societatii S.C. AGETAPS S.R.L. si Urlich Mihaela.

Pentru suprafata de teren de 23.453 mp apartinand S.C. AGETAPS S.R.L. s-a intocmit si supus aprobarii P.U.Z.- Ansamblu de dotari de turism si agrement: hotel, hotel de apartamente, centru de ingrijire pentru varsnici, aprobat prin HCL nr. 60 din 29.11.2012 – zona pentru dotari turistice si agrement. La suprafata de 23.453 mp cuprinsa in extras C.F. 101006, nr. cadastral 101006, apartinand S.C. AGETAPS S.R.L. s-au mai adaugat suprafetele de 5.385 mp cuprinsa in C.F. nr. 111705, nr cadastral 111705, suprafata de 600 mp cuprinsa in C.F. nr. 100918 apartinand persoanei fizice Urlich Mihaela, suprafata de 371 mp cuprinsa in C.F. nr. 114239 apartinand persoanei fizice Urlich Mihaela, suprafata de 371 mp cuprinsa in C.F. nr. 114237 apartinand persoanei fizice Urlich Mihaela, suprafata de 371 mp cuprinsa in C.F. nr. 109935 apartinand persoanei fizice Urlich Mihaela.

Suprafata totala a terenului pentru care se intocmeste PUZ este de 30.551 mp.

Beneficiarii doresc o lotizare coerenta care sa tina cont de conditiile si restrictiile existente din teren, organizarea circulatiei auto si pietonale astfel incat sa se asigure accesul la toate parcelele rezultate si racordarea strazilor propuse la strazile existente sau propuse din zonele adiacente.

Pentru intocmirea proiectului s-a emis Avizul de oportunitate nr. 42358 din 01.08.2016.

Prin P.U.Z. se va urmari fundamentarea urmatoarelor aspecte:

- Determinarea conditiilor pentru construirea obiectivelor si va contine elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiilor de Construire pentru fiecare obiect;
- Teritoriul care trebuie sa fie reglementat;
- Stabilirea de functiuni si reglementari specifice pentru teritoriul studiat;
- Relationarea functionala cu zonele invecinate si cu localitatea, studierea traficului in zona;
- Rezolvarea acceselor carosabile si pietonale la parcelele rezultate si racordarea acestora la reteaua stradala din zona si la reteaua stradala prevazuta in PUZ-urile adiacente aprobate;
- Integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent;
- Organizarea circulatiilor auto si pietonale;
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati edilitare a ansamblului si a parcelelor rezultate;
- Stabilirea indicilor de utilizare ai terenului;
- Stabilirea de aliniamente;
- Stabilirea regimului de inaltime.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Proiectul este initiat de catre proprietarul terenului din perimetrul studiat, S.C. AGETAPS S.R.L. Brasov reprezentata de Muntean Andrei.

Terenul studiat de 30.551 mp este situat in intravilanul municipiului Sacele, folosinta actuala-casa, teren curti - constructii in suprafata de 5385mp si teren faneata in suprafata de 23453mp.

Destinatia conform PUG Sacele nr. 36060/2000, aprobat cu HCL nr. 23 din 22.02.2001, respectiv hotararea Consiliului local al municipiului Sacele nr. 170 din 17.12.2015 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului urbanistic general si a Regulamentului general de urbanism, UTR1 – zona pentru constructii turistice, vile, pensiuni, dotari de turism si agrement.

Conform PUZ - Ansamblu de dotari de turism si agrement: hotel, hotel apartamente, centru de ingrijire pentru varsnici, str. Bolnoc, aprobat cu HCL nr.60 din 29.11.2012 – zona pentru dotari turistice si agrement.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Baza proiectarii:

Documentatiile pe baza carora s-a intocmit P.U.Z:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;

- Certificatul de Urbanism nr. 227 din 13.05.2016 emis de catre Primaria Municipiului Sacele, prelungit;
- Extrasele C.F. anexate;
- Avizul de oportunitate nr. 42.358 din 01.08.2016;
- Legea 350/2001 actualizata;
- Legea 50/1991 actualizata;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Documentare la fata locului;

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- P.U.G. (Planul Urbanistic General)Sacele nr. 36060/2000 aprobat cu HCL nr. 23 din 22.02.2001;
- Regulamentul local aferent P.U.G;
- P.U.Z (Planul Urbanistic Zonal)- Ansamblu de dotari de turism si agrement:hotel, hotel apartamente, centru de ingrijire pentru varstnici - aprobat cu HCL nr. 60/29.11.2012;
- Regulamentul local aferent P.U.Z.aprobat;

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- Avizele si studiile cerute prin certificatul de urbanism;
- Ridicare topografica avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;
- Studiul geotehnic pentru zona studiata;
- Studiu de solutii de alimentare cu energie electrica.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Perimetrul studiat este delimitat la nord, nord-est si est de strada Carierei, la sud de proprietati private si la nord-vest si si vest de strada Bolnoc.

In zonele adiacente perimetrului studiat s-au construit:

- locuinte individuale in partea de nord si de vest;
- in partea dinspre est a terenului studiat se afla o zona de locuinte construite fara autorizatii de construire. Zona s-a dezvoltat haotic. Strada ce le deserveste nu are un profil transversal conform normelor tehnice. Primaria municipiului Sacele are intentia de a rezolva situatia juridica a terenurilor ocupate de aceste constructii si de a reglementa di punct de vedere urbanistic aceasta zona. Aceasta zona alipita perimetrului pe latura de est nu face obiectul prezentului P.U.Z.

Potential de dezvoltare

- potential natural foarte ridicat, teren liber neexploatat;
- posibilitatea echiparii cu utilitati prin extinderea retelelor existente;
- accesibilitate din punct de vedere al circulatiei carosabile si pietonale;
- extinderea perimetrului construibil al localitatii, al retelei stradale si retelelor edilitare.

Terenul studiat este liber de constructii cu exceptia unor constructii ilegal amplasate in partea de nord-est si a unor anexe gospodaresti (magazii, cotete pentru animale si pasari) amplasate peste limita de proprietate dinspre est.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Sacele, conform PUG Sacele nr. 36060/2000 aprobat cu HCL nr. 23 din 22.02.2001 si se afla in in partea de sud-vest a localitatii cu acces din DN1 prin strada Bolnoc.

SITUATIA JURIDICA, STABILIREA PERIMETRULUI TERENULUI INCLUS IN P.U.Z.

Terenul pentru care se intocmeste PUZ este de 30.551 mp, constituit din 6 parcele apartinand persoanelor fizice si juridice conform extraselor anexate:
CF nr. 101006 proprietatea S.C. AGETAPS S.R.L si CF nr. 111705, CF nr. 100918, CF nr. 114239, CF nr. 114237, C.F. nr. 109935 proprietatea lui Ulrich Mihaela. Folosinta actuala a terenului: casa, teren curti - constructii si teren faneata.

Total suprafata pentru care se intocmeste PUZ = 30.551 mp

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.

Vecinatati:

Terenul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ este delimitat la nord, nord-est si est de strada Carierei, la sud, nord-est si si nord de strada Bolnoc.

Zona studiata este in relatie de compatibilitate cu zonele invecinate, din punct de vedere al functiunilor. Circulatiile propuse in interiorul perimetrului vor fi corelate cu circulatiile perimetrale si cu itersectiile aferente.

Accesibilitate:

Legatura intre zona studiata si restul localitatii se realizeaza prin str. Bolnoc , strada nemodernizata, care face legatura cu DN1 situata la vest fata de amplasament si spre nord cu restul localitatii.

Cooperare in domeniul edilitar.

Exista retele edilitare pe strazile Bolnoc si Carierei si posibilitatea extinderii acestor retele, conform avizelor de amplasament emise de catre furnizori.

Zone protejate:

Terenul studiat nu se afla intr-o arie protejata.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural:

Terenul studiat are o cadere relativ accentuata de la est la vest, oferind o panorama deosebita asupra vecinatatilor.

Pentru valorificarea cat mai eficienta a cadrului natural la executarea constructiilor si a cailor de acces se propun urmatoarele:

- caile de acces sa respecte cat mai mult traseele actuale;
- spatiile verzi vor avea o pondere foarte mare;
- terenul sa fie organizat pentru a putea fi folosit in proportie cat mai mare si pentru a exploata potentialul natural al zonei;

Relieful

Terenul studiat este de forma unui platou inclinat, usor de sistematizat. Este usor accesibil din drumurile perimetrale. Forma terenului este neregulata apropiata unui dreptunghi.

Ridicarea topografica a pus in evidenta o cadere de la est la vest intre cotele 690 la est si cca 665 la vest.

Date geomorfologice geologice, date hidrologice, hidrogeologice, conform studiului geotehnic anexat ce face parte integranta din prezenta documentatie.

Adâncimea de îngheţ

Adâncimea maximă de îngheţ a terenului natural din zona studiata, de care trebuie să se ţină seama la proiectarea fundaţiilor, conform STAS 6054-77 este de -1.00 m raportata la cota terenului natural.

Intensitatea seismică

Conform normativului P100-1/2013 privind proiectarea antiseismică a construcţiilor, perimetrul cercetat se încadrează în zona caracterizata prin coeficientul ag = 0.20g. Din punct de vedere al perioadelor de colţ Tc = 0.7 sec.

Condiţii de fundare

Luând în considerare condiţiile naturale mai sus menţionate, la proiectarea clădirilor se vor lua în calcul următoarele date:

- Cota de fundare se va lua de la cota -1,10m C.T.N. (C.T.A.) in jos;
- Straturile de fundare sunt: nisip fin, indesat, uscat;
  nisip mediu cu pietris marunt.
- Presiunea conventionala de calcul, conform NP 112-04 Anexa A, pentru
  B = 1,00m si Df = -2,00m: - p conv. = 280 kPa pentru nisip fin;
  - p conv. = 350 kPa pentru nisip mediu cu rara pietris marunt
- Se pot executa fundatii cu subsol fara hidruizolatii speciale.
- Fundatiile se vor proteja cu trotuare de garda, jgheaburi si burlane.
- Cota ±0,00m a cladirii se va ridica corelandu-se cu C.T.A. a zonei si strazii.

Riscuri naturale

Zona studiata nu prezinta riscuri naturale la inundatii.

La elementele construcţiilor supuse acţiunii umiditaţii terenului se vor prevedea izolaţii hidrofuge. Se va asigura colectarea si evacuarea apelor provenite din precipitaţii şi topirea zăpezilor din zona construcţiilor, prin măsuri adecvacte (trotuare de gardă, rigole, pante corespunzătoare, etc .)

Clima

Climatic, teritoriul municipiului Sacele se încadrează în perimetrul sectorului cu climă de munte, cu veri răcoroase cu precipitaţii abundente şi ierni friguroase cu ninsori bogate. Temperatura medie anuală este de 7,6°C; mediile lunii celei mai calde (iulie) ating 18°C, iar ale lunii celei mai reci (ianuarie) sunt de -5,1°C. Numărul mediu anual al zilelor de îngheţ este de 128 zile pe an.

Precipitaţiile înregistrează medii anuale de 747,20 mm. Media lunii iunie (cea mai bogată în precipitaţii) este 124,80 mm, iar ale lunii februarie (cea mai săracă în precipitaţii) este de 29,60 mm.

2.4. CIRCULATIA

Accesul si circulatia in zona sunt asigurate de strazile Carierei si Bolnoc de aceste strazi este delimitat terenul reglementat prin PUZ.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Folosinta actuala a loturilor conform extraselor CF este de curti constructii si faneata.

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Sacele, in zona pentru constructii turistice, vile, pensiuni, dotari de turism si agrement.

Principalele disfunctionalitati ale zonei ce pot fi rezolvate prin reglementari PUZ:

- inexistenta reglementarilor urbanistice detaliate privind regimul de construire - risc de ocupare a terenurilor fara autorizatii, cum de altfel s-a si intamplat;
- nu exista retea stradală modernizata (drumurile existente nu sunt amenajate şi nu au asigurate profile corespunzătoare conform normativelor în vigoare);
- nu existe retele tehnico-edilitare;
- nu s-a executat o sistematizare a terenului, si exista riscul dezmembrarii si ocuparii necontrolate;
- existenta unei conducte de aductiuna apa ce traverseaza amplasamentul de la nord la sud, care necesita lucrari de deviere.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În prezent, în zona amplasamentului studiat nu există probleme deosebite legate de protectia mediului. Prin amenajările care urmează a se face se urmăreşte şi înlăturarea efectelor activităţilor umane necontrolate asupra terenurilor din jur.

Fondul construit existent, in zona de nord a amplasamentului si in zonele adiacente, este reprezentat de locuinte.

Pe amplasamentul studiat se propun tot locuinte si functiuni complementare, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite masuri speciale de protectie.

Relatia cadru natural – cadrul construit.

In perimetrul studiat nu exista elemente naturale care ar necesita masuri de protectie si conservare.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice.

In zona nu exista riscul unor pericole naturale.

Exista pericolul exploatarii necontrolate a teritoriului in lipsa unor reglementari urabanistice detaliate. Prin prezenta documentatie se urmareste determinarea conditiilor pentru construirea obiectivelor si va contine elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiilor de Construire pentru fiecare obiect.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.

Initiatorii proiectului fiind în aceelaşi timp şi proprietarii terenului în studiu, sunt direct interesati de întocmirea prezentei documentaţii P.U.Z. în vederea stabilirii condiţiilor necesare pentru eliberarea autorizaţiilor de construire pentru viitoarele amenajări şi construcţii ce urmează a se amplasa în zonă. Aceasta intentie a fost deja adusa la cunostinta publicului in publicatiile media locale, pe amplasament si la primaria localitatii.

Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera un suport ideal pentru dezvoltare urbana. Aceasta dezvoltare urbana are rolul de a schimba caracterul agrar actual al acestei zone transformand-o intr-un cartier urban al municipiului Sacele.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Prin documentatia P.U.Z. se propune amenajarea zonei in vederea construirii unor spatii cu destinatia de locuinte individuale, locuinte colective de mici dimensiuni si dotari complementare.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ, in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Disfunctionalitati ale zonei ce pot fi rezolvate prin reglementari PUZ:

- inexistenta reglementarilor urbanistice privind regimul de construire - risc de ocupare a terenurilor fara autorizatii;
- terenurile in studiu, fiind terenuri libere in intravilan, sunt insuficient exploatate;
- nu exista retea stradală modernizata (drumurile existente nu sunt amenajate şi nu au asigurate profile corespunzătoare conform normativelor în vigoare);
- nu existe retele tehnico-edilitare;
- nu s-a executat o sistematizare a terenului, si exista riscul dezmembrarii si ocuparii necontrolate;

Facilitati ale amplasamentului:

- beneficiarii fiind în aceelaşi timp şi proprietarii terenului în studiu, sunt direct interesati de întocmirea prezentei documentaţii P.U.Z. în vederea stabilirii condiţiilor necesare pentru eliberarea autorizaţiilor de construire pentru viitoarele amenajări şi construcţii ce urmează a se amplasa în zonă;
- zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera un suport ideal pentru dezvoltare urbana, pentru extinderea zonei construite a municipiului Sacele. Aceasta dezvoltare urbana are rolul de a schimba caracterul agrar actual al acestei zone transformand-o intr-un cartier urban al municipiului Sacele;
- nu exista incompatibilitati intre cerintele temei, propunerile si functiunile zonei studiate si a zonelor invecinate;
- exista posibilitatea echiparii cu ulilitati (apa, canalizare, gaz metan si energie electrica) ce asigura exploatarea zonei in conditiile legii privind protectia mediului.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. MUNICIPIUL SACELE: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

Prin documentatia P.U.Z. se propune amenajarea zonei in vederea construirii unor spatii cu destinatia de locuinte individuale, locuinte colective de mici dimensiuni si dotari complementare, pe loturi cu suprafete cuprinse intre 200mp si 601mp.

Rezulta 34 loturi pe care se vor construi 34 unitati de locuit individuale, cuplate sa insiruite pentru o populatie de cca. 180 persoane si doua loturi pentru construire locuinte colective pe care se vor amplasa 6 unitati de locuit colective cu cate 18 apartamente cu 1, 2 si 3 camere, in total 108 apartamente, pentru cca. 375 persoane, total **cca. 555 persoane.**

Situatia juridica a terenurilor va fi reglementata prin acte juridice ce vor avea la baza documentatii topografice si reglementarile urbanistice din prezentul proiect.

Pentru lotizare s-au avut in vedere urmatoarele criterii:

- Respectarea, cat mai mult posibil, a limitelor de proprietate existente;
- Evitarea lucrarilor de comasare urmate de dezbembrare.
- Dezmembrarea loturilor existente in loturi de forme dreptunghiulare apropiate de forma de patrat care sa indeplineasca conditiile de construibilitate.
- Conditiile de construibilitate consta in: acces obligatoriu la un drum public, suprafata minima a unei parcele de 200mp, forma lotului apropiata formei de patrat sau dreptunghi, orientarea lotului cu latura mai mica la strada, respectarea alinierii si a indicilor de ocupare ai terenului;
- Propunerea de dezmembrare care are ca scop configurarea drumurilor ce vor deveni domeniu public are caracter de obligativitate.

- Propunerea de dezmembrare a loturilor mai mari este optionala cu conditia respectarii conditiilor de construibilitate.
  Amenajarea carosabilului inseamna:
- modernizarea drumurilor adiacente terenului pe laturile din nord-vest si sud-vest;
- configurarea drumurilor noi;
- racordarea acestor drumuri la reteaua stradala a localitatii si la reteaua stradala propusa in documentatiile urbanistice pentru terenurile adiacente.
  Drumurile propuse vor avea profil transvesal de 7,00m carosabil si trotuare bilaterale de minim 1,50m, cu zona verde minim 1m, fiind strazi de categoria a III-a.

Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica:

Zona studiata are urmatoarele caracteristici:

- Poate fi folosita ca functiune de locuit, functiuni complementare acesteia, dotari la nivel de cartier;
- Va fi deviata conducta de aductiune apa, astfel incat sa fie pozitionapa pe domeniu public;
- Pentru zona de locuinte individuale se vor realiza coeficientii POTmax = 35% si CUTmax = 0,8 si un regim maxim P+2E, pentru zona de locuinte colective se vor realiza coeficientii POTmax = 20% si CUTmax = 1,2 si un regim maxim P+4E;
- Suprafata spatiilor verzi va fi de minim 25% din suprafata studiata si se va realiza minim 20mp de locuitor.
- Regimul de aliniere este evidentiat in profilele stradale propuse.
  Propunerea noastra mareste potentialul locativ al zonei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Posibilitatile de valorificare a cadrului natural:

Potentialul natural al zonei este dat de:

- terenul usor inclinat, usor accesibil;
- accesibilitatea si legaturile cu drumurile adiacente;
- teren bun de fundare;
- lipsa apelor freatice la adancimea normala de fundate;
- lipsa poluantilor.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei auto, modernizarea si completarea arterelor de circulatie.

Amenajarea carosabilului inseamna:

- modernizarea drumurilor adiacente terenului pe laturile nord, nord-est si vest in sensul aducerii lor la un profil transvarsal si longitudinat conform normelor specifice in domeniu;
- crearea noilor drumuri, paralele cu strada Bolnoc si in prelungirea drumurilor din zonele adiacente, astfel incat sa se asigure accesul la toate loturile existente si propuse;
- racordarea acestor drumuri la reteaua stradala a localitatii si la reteaua stradala propusa in documentatiile urbanistice pentru terenurile adiacente.
  Organizarea circulaţiei se fundamentează pe caracteristicile traficului actual şi de perspectivă.

Drumuri:

- circulatia principala in zona se desfasoara pe strazile adiacente, strazi de categoria a III-a, cu doua benzi de circulatie, cate una pe sens si trotuare si zone verzi bilaterale;
- strazi interioare de categoria a III-a cu doua benzi si trotuare si zone verzi bilaterale.
  Toate strazile vor avea imbracaminte de asfalt, racordate la reteaua stradala existenta.

Accese carosabile:

Spre incintele proprietatilor accesul se realizeaza direct din strada, prin intermediul sectoarelor cu bordura de acces.

Circulatia pietonala:

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente strazilor, cu o latimea de minim 1,50 m. In incinta proprietatilor, circulatia pietonala se va realiza prin sectoare pavate.

Spatii verzi:

Intreaga suprafata de teten ramasa libera va fi considerata zona verde si va fi insãmânţata cu iarba, asigurandu-se in prealabil stratul vegetal corespunzator, dupa sistematizarea verticala propusa.

Profile transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie:

Solutii de amenajarea drumurilor din zona vor fi prezentate in profilele transversale tip 1-1, 1'-1', 2-2, 3-3, 3'-3', 4-4, 4'-4', 5-5, 6-6 si 7-7. Accesele in incinte se vor face din strazile propuse prin intermediul sectoarelor cu bordura de acces. In profil longitudinal drumurile au fost astfel proiectate incat pantele sa asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole stradale si canale de colectare.

In profil transversal s-a propus realizarea unei parti carosabile de 7,00 m avind doua benzi de circulatie cu pante transversale ce asigura dirijarea, colectarea si descarcarea apelor de suprafata, zone verzi si trotuare bilaterale de cate 1,50m.

Imprejmuiri

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi transparente, dublate de gard viu, cu o inaltime de maxim 1,80 m, cu un soclu de maxim 60 cm din piatra sau beton mozaicat;
- Imprejmuirile dinspre vecini vor fi opace cu inaltimi de maxim 2,00m.
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase.

Sistematizare verticala:

Elaborarea fazei P.T. (documentatie tehnica) va necesita analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin adaptarea corecta a constructiilor la teren.

La elaborarea solutiilor de sistematizate verticala se va avea in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale, pentru obiectivele propuse, corelate cu cotele terenului existent;
- asigurarea pantelor necesare dirijarii, colectarii si evacuarii apelor de suprafata;
- reducera la maxim a volumului de terasamente necesare executarii obiectivelor.

Parcari:

Parcarea autoturismelor se va face in garaje amplasate la parterul sau demisolul/subsolul constructiilor si pe platforme de parcare.

Parcarea auto se va face in afara drumurilor publice, in interiorul parcelei, sau grupate pe o platforma amplasata in lungul drumului pe zona carosabila acolo unde sunt prevazute in proiect.

Structura rutiera

Sistemul rutier pentru drumuri va fi dimensionat in faza de proiect tehnic.

Documentatia va fi elaborata in concordanta cu reglementarile din legislatia privitoare la incadrarea si proiectarea cailor de comunicatie rutiera si a angajarii vehiculelor pe drumurile publice si incinte economice, precum si cu respectarea Legii 401/2003 privind modificarea Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Principalele functiuni propuse ale zonei, conditii de conformare si construire

Pentru lotizare s-au avut in vedere urmatoarele criterii:

- Respectarea, cat mai mult posibil, a limitelor de proprietate existente;
- Evitarea lucrarilor de comasare urmate de dezbembrare.
- Dezmembrarea loturilor existente in loturi de forme dreptunghiulare apropiate de forma de patrat care sa indeplineasca conditiile de construibilitate.
- Conditiile de construibilitate consta in: acces obligatoriu la un drum public, suprafata minima a unei parcele de 200mp, forma lotului apropiata formei de patrat, orientarea lotului cu latura mai mica la strada, respectarea alinierii si a indicilor de ocupare ai terenului;
- Propunerea de dezmembrare care are ca scop configurarea drumurilor ce vor deveni domeniu public are caracter de obligativitate.
- Propunerea de dezmembrare a loturilor mai mari este optionala cu conditia respectarii conditiilor de construibilitate.

Zonificare functionala, reglementari si conditiile de conformare si construire.

Prevederi generale, cadru legal

Principalele acte normative ce reglementeaza interventiile in perimetrul studiat:

- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 republicata;
- Legea 350/2001 actualizata;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000;

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Proiectul Urbanistic Zonal are ca obiect construirea unui ansamblu de locuinte individuale, vile, case de vacanta, pensiuni, functiuni complementare, dotari de cartier, locuinte colective de mici dimensiuni si este compus din:

I. Zona de locuinte individuale sau cuplate (ZL1):

Regim de inaltime maxim: P+2E;
POT max. = 35%; CUT max. = 0,8;
Inaltimea maxima la coama = 11 m;
Minim 25% din suprafata terenului va fi zona verde amenajata.

Functiuni compatibile cu functiunea dominanta de locuire conform Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism:

- locuinte cu partiu obisnuit, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale, case de vacanta, locuinte de tip vile, locuinte individuale sau cuplate;
- anexe gospodaresti;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- comert alimentar si nealimentar amplasat la parterul locuintelor sau in constructii independente;
- servicii profesionale nepoluante. Se interzice amplasarea atelierelor poluante in zona de locuit;

II. Zona de locuinte insiruite(ZL2):

Regim de inaltime maxim: P+E;
POT max. = 35%; CUT max. = 0,8;
Inaltimea maxima la coama = 8m;
Minim 25% din suprafata terenului va fi zona verde amenajata.

Functiuni compatibile cu functiunea dominanta de locuire conform Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism:

- locuinte cu partiu obisnuit, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale;
- anexe gospodaresti;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- comert alimentar si nealimentar amplasat la parterul locuintelor;

III. Zona de locuinte colective de mici dimensiuni (ZL3):

Regim de inaltime maxim: P+4E;
POT max. = 20%; CUT max. = 1,2;
Inaltimea maxima la coama = 16 m;
Minim 25% din suprafata terenului va fi zona verde amenajata.

Functiuni complementare conform Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism:
Functiuni compatibile cu functiunea dominanta de locuire:

- locuinte cu partiu obisnuit, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- comert alimentar si nealimentar amplasat la parterul locuintelor sau in constructii independente;
- alimentatie publica – se admite amplasare la parterul locuintelor cu conditiile asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului;
- servicii profesionale nepoluante. Se interzice amplasarea atelierelor poluante in zona de locuit;
- crese, crese speciale – la parter sau in constructii independente: Se prevede o suprafata de teren de minim 25 mp / copil pentru crese obisnuite si minim 25 mp / copil pentru crese speciale; POT max.= 20 %, teren ocupat de constructii. Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la constructii independente.

Amplasamentul va fi organizat in patru zone:
- zona ocupata de constructii
- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, gazon)
- zona verde parc si alei.

- invatamant prescolar (gradinite) – amplasate la parterul locuintelor sau in constructii independente. Se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp / copii si POT max = 25% - teren ocupat de constructii, 75% teren amenajat (curte recreatie si sport in aer liber, zona verde, gradina de flori)
- unitati de sanatate: dispensar policlinic uman, dispensar urban, cuplat cu farmacii, centre de recoltare sange, medicina preventiva). Capacitatea constructiilor se stabileste pe baza populatiei arondate luind in calcul in medie 7,5 consultatii pe an pentru fiecare locuitor, pentru 280 zile lucratoare pe an.

Amplasamentul va fi organizat in trei zone;
- zona ocupata de constructii

- zona accese, alei parcaje
- zona verde cu rol decorativ si de protectie.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale va fi de 5 mp / consultatie.

- farmacie – la parterul constructiilor de locuinte sau constructii independente.

Functiuni interzise pentru zonele ZL1, ZL2 si ZL3 :

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat sau prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie ori prin deseurile produse;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizarea de santier, pe durata existentei santierului;
- depozitare en gros;
- depozitare pentru vanzarea unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectarea deseurilor;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitate peste 3 masini;
- surse de poluare chimica;
- lucrari de terasamente care pot afecta amenajarile din spatiile publice sau private adiacente;

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparaţii mecanice, construcţii, amenajări si activitati industriale sau agricole.

IV. Zona Spatii Verzi

Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor vor fi amenajate ca spatii verzi, astfel incat sa se realizeze minim 20 mp spatii verzi pe locuitor.

Spatiile verzi vor fi in procent de minim 25 % din suprafata fiecarui lot.

Pentru o populatie de 555 persoane se va realiza minim 11.100 mp teren liber amenajat ca zona verde.

V. Zona circulatii – strazi principale, carosabil si pietonal

Zona de circulatii se compuna din drumuri carosabile si pietonale. Drumurile propuse sunt strazi de categoria a III-a cu doua benzi de cate 3,50m pe sens, cu trotuare bilaterale de minim 1,5m latime si zona verde adiacenta drumului minim 1m latime.

Accese carosabile:

Spre incintele proprietatilor accesul se realizeaza direct din strada, prin intermediul sectoarelor cu bordura de acces, prevazute cu pante proiectate care sa asigure dirijarea colectarea si descarcarea apelor de suprafata spre zonele verzi.

Circulatia pietonala:

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente strazilor, cu o latimea de minim 1,50 m. In incinta proprietatilor, circulatia pietonala se va realiza prin sectoare pavate.

Parcari:

Parcarea autoturismelor se va face in garaje amplasate la parterul sau demisolul/subsolul constructiilor si pe platforme de parcare.

Accesele in incinte se vor face din strazile propuse prin intermediul sectoarelor cu bordura de acces.

In profil longitudinal drumurile au fost astfel proiectate incat pantele sa asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole si canale.

Parcarea auto se va face in afara drumurilor publice, in interiorul parcelei.

- pentru locuinte unifamiliale cu 3 camere cu o suprafata desfasurata de pana la 180mp se va asigura minim un loc de parcare;
- pentru locuinte unifamiliale cu mai mult de 3 camere cu o suprafata desfasurata mai mare de 180mp se va asigura minim 2 locuri de parcare;
- pentru locuinte colective se va sigura minim 1 loc de parcare/apartament si 20%vizitatori (minim 1 loc).

Imprejmuiri:

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi transparente, dublate de gard viu, cu o inaltime de maxim 1,80 m si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat;
- Imprejmuirile dinspre vecini vor fi opace cu inaltimi de maxim 2,00 m.
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;

Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

Pentru ZL1: POT max. = 35%; CUT max = 0,8;
Pentru ZL2: POT max. = 35%; CUT max = 0,8;
Pentru ZL3: POT max. = 20%; CUT max = 1,2;

Regimul de înălţime:

Pentru ZL1: max. P+2E maxim 11 m;
Pentru ZL2: max. P+E maxim 8 m;
Pentru ZL3: max. P+4E maxim 16 m;

Regimul de aliniere este stabilit în funcţie de profilul transversal propus a se realiza. In profil transversal, alinierea constructiilor s-a facut astfel incat inaltimea constructiei sa nu depaseasca distanta masurata, pe orizontala, din orice punc al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform art. 23, paragraf (2) din Regulamentul General de Urbanism. De asemenea, constructiile vor fi astfel amplasate incat distanta minima fata de locurile de parcare sa fie minim 5,0m.

Acesta va fi:

- 10,00 m din axul strazii in profil stradal tip 1;
- 10,00 m din axul strazii in profil stradal tip 1';
- 12,00 m din axul strazii in profil stradal tip 2;
- 10,00 m din axul strazii in profil stradal tip 3;
- 10,00 m din axul strazii in profil stradal tip 3';
- 16,00 m din axul strazii in profil stradal tip 4;
- 12,00 m din axul strazii in profil stradal tip 4';
- 10,00 m, respectiv 29,00 m din axul strazii in profil stradal tip 5;
- 10,00 m, respectiv 13,5 m din axul strazii in profil stradal tip 6;
- 13,00 m din axul strazii in profil stradal tip 7;

Alinierea in interiorul parcelei

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, de 2,00 m, daca pe fatada respectiva sunt prevazute ferestre si 0,60 m, daca pe fatada respectiva nu sunt fereste;

In functie de numarul de constructii care se vor amplasa in interiorul parcelei se vor respecta:

- normele de insorire si iluminat natural;
- conditiile de vizibilitate in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;
- conditii generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor

speciale;
- asigurarea protectiei contra zgomotelor si nocivitatilor;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

BILANT TERITORIAL - S = 30.551 mp

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp.	EXISTENT %	PROPUS mp.	PROPUS %	P.O.T. PROPUS	C.U.T. PROPUS	REGIM DE INALTIME	INALTIME LA COAMA
1	ZLI - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE/CUPLATE	-	-	7809.0	25.57	35%	0,8	max. P+2E	11m
	din care: 1a - CONSTRUCTII	-	-	2733					
	1b - CIRCULATII INTERIOARE	-	-	1952					
	1c - ZONA VERDE AMENAJATA	-	-	3124					
2	ZL2 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE INSIRUITE	-	-	4205.0	13.77	35%	0,8	max. P+E	8m
	din care: 2a - CONSTRUCTII	-	-	1472					
	2b - CIRCULATII INTERIOARE	-	-	1051					
	2c - ZONA VERDE AMENAJATA	-	-	1682					
3	ZL3 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI	-	-	9632.5	31.54	20%	1,2	max. P+4E	16m
	din care: 3a - CONSTRUCTII	-	-	1926					
	3b - CIRCULATII INTERIOARE	-	-	2408					
	3c - ZONA VERDE AMENAJATA	-	-	5298					
4	ZC - CIRCULATII	-	-	8894	29.12				
	din care: 4a - CIRCULATII AUTO + PLATFORME PARCARE	-	-	3113					
	4b - CIRCULATII PIETONALE	-	-	2224					
	4c - ZONE VERZI ADIACENTE DRUMURILOR	-	-	3558					
5	TEREN LIBER	30551	100.00	-	-				
	TOTAL ZONA VERDE = 1c + 2c + 3c + 4c	-	-	13671	44.73				
	TOTAL ZONA STUDIATA	30551	100	30551	100				

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- A se vedea detaliat in memoriul de instalatii.

3.7. GOSPODARIE COMUNALA, PROPUNERI PENTRU DEPOZITAREA SI EVACUAREA DESEURILOR

Deseurile care fac obiectul planurilor de gestionare a deseurilor sunt:
- deseuri menajere rezultate in urma activitatilor casnice (resturi alimentare);
- deseuri vegetale rezultate din intretinerea zonelor verzi amenajate;
- ambalaje (sticle si pungi de plastic, cutii de aluminiu, etc.);
- deseuri din constructii si demolari rezultate in perioada executiei;

Chiar daca o parte din deseurile mentionate mai sus sunt biodegradabile, prin procesul de putrefactie zona poate deveni un pericol bacteorologic. De asemenea depozitarea improprie a deseurilor afecteaza negativ mediul si imaginea ansamblului.

In zona nu exista deseuri periculoase.

In prezent, nu exista o statie de sortare a deseurile menajere.

Se propune amenajarea de platforme de colectare a deseurilor in containere, amplasate in apropierea cailor de acces, in zone usor accesibile, protejate cu perdele de vegetatie.

3.8. MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI SI PROTECTIE SANITARA. MASURI DE PREVENIRE SI STINGERE A INCENDIILOR

3.8.1. Sursele de poluanti si protectia factorilor de mediu:

In prezent, zona nu prezinta surse majore de poluare. Amplasarea unui ansamblu de locuinte nu prezinta riscul aparitiei unor surse de poluare in zona.

Surse de poluanti pentru sol si subsol. Protectia solului si subsolului:

Surse de poluanti pentru sol si subsol nu exista, toate constructiile fiind obligatoriu racordate la canalizarea aflata in executie, in zona, care va fi extinsa pana la ansamblul propus.

Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului:

- Evacuarea gazele arse provenite de la centralele termice proprii se face in atmosfera, noxele continute de gazele de ardere dupa patrunderea in atmosfera si dispersia lor incadrandu-se in limitele admise pentru concentratiile din aer si de la sol.
- Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura conform Legii Protectiei Mediului.
- Investitorii au urmatoarele obligatii:
- sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare;
- apele uzate menajere sunt evacuate in canalizarea menajera. Toate constructiile vor fi obligatoriu racordate la retelele de canalizare ce vor fi extinse pana la amplasament.
- depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, respectand toate normele sanitare;
- se vor organiza suprafete pentru spatii verzi prin plantarea de copaci, arbusti, gard viu, inierbare si aliniamente plantate de protectie pe minim 25% din suprafata terenului – tot ceea ce poate contribui la o agrementare a zonei, o utilizare maxima a terenului existent. Toata suprafata de teren ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si a circulatiilor va fi amenajata ca zona verde.

3.8.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale. Masuri P.S.I.:

- Amplasarea constructiilor si a amenajarilor se va face pe baza unor studii geotehnice care sa determine conditiile de amplasare, fundare.
- La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118/99, Ord. 60/97; Ord. 87/2001; Ord. 775/98.
- Categoria de importanta a cladirilor este “C” (importanta normala) si „D” (importanta redusa).
- Clasa de importanta a cladirilor va fi „III” (importanta normala) si IV (importanta redusa).
- Proiectarea si executia instalatiilor vor respecta prevederile si prescriptiile tehnice de specialitate, astfel incit sa fie exclusa initierea de incendii datorita instalatiilor:
- instalatiile de apa – canal, conform Normativ I-9; NP-086/2005;
- instalatiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01/2004.
- Se va asigura circulatia si interventia masinilor speciale in caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate in pericol, iar evacuarea lor trebuie sa se desfasoare fara obstacole, pe distante cat mai scurte.
- Riscul de incendiu in astfel de zone este mic. Constructiile vor fi astfel executate incat sa corespunda nivelurilor criteriilor de performanta stabilite in proiect: riscului de incendiu, rezistenta la foc, preintimpinarea propagarii incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.
- Pentru prevenirea si stingerea incendiilor se prevede echiparea cu retea de hidranti stradali.

3.8.3 Gospodarirea deseurilor:

- Din activitatea desfasurata rezulta doar deseuri menajere, constituite din resturi menajere, hartie, carton. Deseurile menajere se colecteaza in containere metalice sau de plastic si vor fi ridicate periodic si transportate de catre o firma de salubritate, pe baza de contract.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Tipuri de proprietate asupra terenurilor

Suprafata de 30.551 mp este in prezent, proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Pentru realizarea retelei stradale si racordarea acesteia la reteaua stradala din zona, o suprafata de teren va trece in domeniul public. Suprafata va fi determinata prin documentatii

topografice supuse aprobarii Oficiului Judetean de Cadastru.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, situatia existenta:

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice constituita din parcelele inscrise in extrasese C.F. anexate;
- teren apartinand domeniului public de interes local – drumurile de exploatare existente si strada adiacenta terenului pe latura nordica.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, situatia propusa:

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice – intreaga suprafata ocupata de loturile rezultate;
- teren apartinand domeniului public – suprafata ocupata de strazile propuse;
- terenurile proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice care prin PUZ au utilitatea de drum puplic vor trece in domeniului public.

Situatia juridica a terenurilor va fi reglementata prin acte juridice ce vor avea la baza documentatii topografice si reglementarile urbanistice din proiect PUZ aprobat cu HCL 70/2005 si prezentul proiect.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Trama stradala propusa are **caracter de obligativitate** si permite regruparea parcelelor astfel incat fiecare lot sa aiba acces carosabil direct din strada, conditie obligatorie de construibilitate pentru o parcela.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare Prioritati de interventie

- eliberarea terenului de interventii parazite;
- reglementarea circulatiei;
- stabilirea aliniamentelor;
- echiparea cu utilitati;
- executarea de constructii si amenajari propuse.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Pentru detalii suplimentare si o buna intelegere a solutiei prezentata in PUZ s-au realizat detalii cu ilustrare de tema. O atentie deosebita se va rezerva imaginii generale astfel incat amenajarile si finisajele constructiilor noi propuse sa fie in armonie cu zona si cadrul natural.

Proiecte prioritare de investitii care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general

Urmatoarea faza de proiectare va fi D.T.A.C. + D.T. in vederea eliberarii avizelor, acordurilor si a Autorizatiei de Construire pentru fiecare obiect conform legislatiei în vigoare, pentru obiectivele propuse prin prezenta documentatie in faza P.U.Z.

Intocmit
Arh. Radu-Mihai Sansebes

Sef proiect,
Arh. Georgeta Sansebes