

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării: “ELABORARE PUZ PENTRU INTRARE IN INTRAVILAN
SI LOTIZARE PENTRU CARTIER REZIDENTIAL CU
FUNCTIUNI MIXTE”

Localitatea: Jud. Constanța, com. Tuzla, Lot1, Lot2/1 si
Lot 2/2, Incinta Sere

Beneficiar: Jecu Nicolae, Belu Oana si Culcescu Horia

Proiectant general: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant de specialitate: URBANISM Arh. F. Turcoianu
Arh. L. Remus
TOPOGRAFIC ing. Datcu Dumitru

Nr.pr. 24/2022

BORDEROU GENERAL P.U.Z.

PARTEA I – PIESE SCRISE

FOAIE DE GARDĂ

BORDEROU GENERAL PUZ

VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PARTEA II – PIESE DESENATE

PLANSA 0 – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

PLANSA 1 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

PLANSA 2 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

PLANSA 3 – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARE

PLANSA 4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC ZONAL

***Pentru obtinerea CERTIFICATULUI DE URBANISM
PENTRU P.U.Z.***

***“ELABORARE PUZ PENTRU INTRARE IN
INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU CARTIER
REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI MIXTE”***

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE.....	pag.5
1.1 Date de recunoaștere a documentației	
1.2 Obiectul PUZ	
1.3 Surse de documentare	
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.....	pag.5
2.1 Evoluția zonei	
2.2 Încadrare în localitate	
2.3 Elemente ale cadrului natural	
2.4 Circulația	
2.5 Ocuparea terenurilor	
2.6 Echipare edilitară	
2.7 Probleme de mediu	
2.8 Opțiuni ale populației	
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	pag.10
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	
3.2 Prevederi ale PUG	
3.3 Valorificarea cadrului natural	
3.4 Modernizarea circulației	
3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	pag.13
5. ANEXE.....	pag.13

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: “ELABORARE PUZ PENTRU INTRARE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU CARTIER REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI MIXTE”

- Beneficiar: Jecu Niculae, Belu Oana si Culcescu Horia si S.C. LEADER INTERNATIONAL S.R.L.
- Adresa: Jud. Constanța, com. Tuzla, Lot1, Lot2/1 si Lot 2/2, Incinta Sere
- Proiectantul general: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.
- Arh. Turcoianu F., arh. Remus L.
- Ridicarea topometrică: ing. Datcu Dumitru
- Data elaborării: 2022, trimestrul 2

1.2 Obiectul PUZ

- Solicitari ale temei-program: În acest PUZ se reglementează introducerea în intravilan a unui teren aflat în extravilan, parcelarea lui și schimbarea funcțiunii din agricol în curți construcții în vederea construirii unui cartier rezidențial cu funcțiuni mixte.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei, pentru zona studiată: în acest moment terenul studiat în P.U.Z. are caracter predominant rezidențial cu funcțiuni și servicii complementare locuirii.

1.3 Surse de documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
 1. PUG ȘI RLU AL COM. TUZLA
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
RIDICARE TOPOMETRICĂ, STUDIU GEOTEHNIC
- Date statistice
În zona studiată nu locuiesc persoane, dar există construcții cu destinația de spații de depozitare, anexe.
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei: nu există PUZ aprobat prin HCL – zona nereglementată

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei: în ultimii 20 de ani s-a constatat o dezvoltare a zonei și o creștere a standardelor de locuire, ceea ce necesită mărirea actualului areal constructibil al localității Tuzla prin introducerea în intravilan a noi terenuri.

- Interesul investitorilor față de proprietățile din zona aferenta PUZ-ului a determinat practic schimbarea funcțiilor existente.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității: aici se găsește o zonă agricolă. Pana in trecutul apropiat au existat sere ce au fost desfiintate cu Autorizatie de Desfiintare eliberata de primaria comunei Tuzla.
- Potential de dezvoltare: dată fiind poziția în cadrul localității și faptul că are acces rapid la o rețea de circulație importantă (DN39), facilitează dezvoltarea activităților din zonă contribuind astfel la dezvoltarea acesteia și implicit a localității.

2.2 Incadrarea in localitate

- Poziționarea zonei față de intravilanul localității: conform Planului Urbanistic General al com. Tuzla, zona studiată se află partial in intravilanul agricol localității (25.169mp), în partea sudică și partial in extravilan agricol (95.531mp).
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției și accesibilității: Accesul în zonă este facilitat de DN39 care face legătura directă dintre Tuzla și Mangalia. Terenul propus pentru cartier rezidențial se afla la intrarea in localitatea Tuzla, pe partea dreapta de mers dinspre Mangalia spre Constanta.

2.3 Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale: terenul amplasament aparține platformei Dobrogea de Sud, cuprinsă între masivul Dobrogei Centrale (de care este separat prin falia Capidava-Ovidiu), Platforma Valahă, zona de șelf a mării Negre și frontieră cu Bulgaria. Fundamentul este reprezentat de calcare sarmatice. Depozite mai noi, de vârstă cuaternară apar deasupra calcarelor și sunt reprezentate prin argile de diferite sorturi (argile galben-verzui sau verzi, argile cafenii-roșcate cu cuiburi de gips, argile cafenii, argile prăfoase, etc). la suprafața terenului se găsește sol vegetal cu grosime de aproximativ 1.00m, sau umpluturi antropice. În zonă nu există cursuri de apă.
- Considerații hidrogeologice: Rețeaua hidrografică a Dobrogei este formată din: Dunăre, râurile interioare podișului, Canalul Dunăre-Marea Neagră, lacuri, ape subterane și Marea Neagră.
- Zonarea seismică: Conform codului de proiectare P100/2006, pentru zona analizată caracteristicile geofizice sunt: coeficient de seismicitate $a_g=0.20g$, conform figurii din Codul de proiectare seismic – Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g pentru cutremure având intervalul de recurență $IMR = 100$ ani. Perioada de colț $T_c=0.7$ sec, conform zonării României în termeni de control (colț), T_c a spectrului de răspuns.

Condiții climatice: Clima județului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental, prezentînd anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existența mării Negre și a fluviului Dunărea, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Circulația maselor de aer este influențată iarna de anticlonul siberian care determină reducerea cantităților de precipitații, iar vara anticlonul Azorelor provoacă temperaturi ridicate și secetă. Influențele Mării Negre se resimt prin toamne lungi și călduroase și prin primaveri târzii și secetoase. Vântul predominant este cel care bate în direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara, în timp ce iarna aduce viscole și geruri.

Regimul precipitațiilor: regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torențiale. Volumul precipitațiilor anuale: 3-400mm/an.

Clima Podișului Dobrogea de Sud: regiunea aflată în studiu suferă vara de influența maselor de aer anticlonian din Azore și cele mediteraneene cu aer tropical nord-african, ce duc la secetă, timp senin și temperaturi ridicate. Iarna anticlonul Siberian aduce mase de aer subpolar continental, ce produc scăderi mari de temperaturi, crivățul fiind vântul dominant. Temperatura medie 11.4-11.8 grade Celsius.

Pentru amplasamentul studiat factorul climă este reprezentat prin următoarele aspecte:

- Caracter continental pronunțat,
- Ariditate accentuată,
- Caracter torențial al precipitațiilor,
- Direcția vântului : N-NE cu umiditate redusă vara, iar iarna cu viscole și geruri,
- Adâncimea de îngheț: cf. STAS 6054/77 = - 0.80m,
- Nu există condiții de alunecare a terenului.

2.4 Circulația

• Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-dupa caz:

Din punct de vedere al acceselor auto și pietonal, zona este deservită în prezent de o circulație constând într-o alee carosabilă de acces dinspre DN39 înspre Incinta Sere.

Accesul carosabil se face ușor și se realizează atât dinspre DN39 cu intrare din circulația dinspre Mangalia spre Tuzla cât și dinspre drumul De existent pe latura de sud-est direct din cartierul de locuit .

Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități: se propune largirea intrării din sud-est dinspre De existent la minim 12.00m.

Noua lotizare va cuprinde mai multe strazi cu latimea de minim 12.00m ce vor conține trotuare, spații verzi și carosabil.

2.5 Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:** aceasta are caracter agricol ce se dorește a fi schimbată cu zona de locuire, turism, servicii, birouri, spații comerciale, educație, agrement, spații verzi, zona utilități edilitare.
- **Relaționari între funcțiuni:** deoarece se propune un nou cartier rezidențial, iar agenții economici în zona detin afaceri de mică anvergură, atunci pe terenul beneficiarului se propun mai multe tipuri de activități care să vină în întâmpinarea cererii și astfel se dorește să se acopere necesarul de dotări.
- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:** Loturile ce se vor regăsi în interiorul limitelor PUZ-ului propus sunt libere de construcții. Fondul construit existent îl reprezintă doar câteva construcții parter cu destinația de anexe și spații de depozitare pentru fosta fermă Agricolă. Acestea se vor desființa în parte lăsând terenurile libere pentru noile construcții ce vor fi propuse.
- **Aspecte calitative ale fondului construit:** nu este cazul deoarece pe terenul beneficiarului nu există construcții care să reprezinte un fond construit existent de valoare.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine;**
 - zona este deservită de servicii de transport în comun ce facilitează deplasarea locuitorilor către zone importante de utilitate la o scară mai mare;
 - pe terenul studiat se găsește un post trafo ce asigură energia electrică în zona. Acesta nu este dimensionat pentru a face față în viitor pentru noul cartier rezidențial. Astfel, s-a propus un alt punct de amplasare a unui nou post trafo care să poată asigura necesarul de KVA al cartierului nou propus.
 - În acest moment pe terenul studiat nu se găsește nici rețea de canalizare și nici de apă potabilă a S.C. RAJA S.A. Pe viitor se dorește extinderea rețelelor RAJA existente în zona astfel încât să deservească și noul cartier propus.
 - zona nu este deservită de o firmă de salubritate specializată în ridicarea și neutralizarea deșeurilor menajere, dar acest lucru se va rezolva pe viitor prin încheierea unui contract cu o firmă specializată.
- **Asigurarea cu spații verzi:** în acest moment nu există spații verzi amenajate în afara de liziera existentă între terenul beneficiarului și DN39. Pe viitor se vor asigura atât la strazile nou propuse, pe loturile de case în zona non aedificandi, cât și loturi special amenajate pentru parcuri și zone verzi unde noii locatari se pot relaxa, iar liziera existentă se va păstra în totalitate ca având un rol deosebit de important pentru ecranarea zonei DN39 atât d.p.d.v. al zgomotului auto cât și al protejării zonei de vantul de N-N-V, al zăpezii din timpul iernii cât și al prafului ce este transportat de acest vant pe toată perioada anului.
- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:** în studiile topografice și geotehnice nu au reieșit alte riscuri naturale în afară de seism.
- **Principalele disfuncționalități:** neexistența unui acces cu benzi de decelerare și accelerare dinspre DN39 cu direcția de mers Tuzla-Mangalia. Neexistența rețelelor edilitare dezvoltate (drumuri, apă, canal, enel, gaze, curenți slabi).

2.6 Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu energie termică, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz):

Există doar rețea Enel subdimensionată pentru viitorul cartier rezidențial.

2.7 Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (NR.214/RT/1999)-MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relația cadrul natural-cadrul construit:**

În acest moment pe terenul studiat prin PUZ se găsesc câteva imobile cu destinația de anexe și depozitare.

Beneficiarul dorește elaborarea prezentului PUZ pentru a schimba destinația și pentru a propune intrarea în intravilan a unui nou teren agricol extravilan existent și reglementarea întregii suprafețe deținute de $S = 131.169$ mp.

FUNȚIUNI EXISTENTE:

- Agricole;
- Cadrul natural în acest moment îl constituie un teren cu o suprafață aproape plană și cu o pantă mică. Având în vedere așezarea localității în salba de stațiuni de pe malul mării negre, activitățile propuse a se desfășura pe viitor în această zonă nu contrastează cu cele existente, ba dimpotrivă vin în completarea acestora cu activități care au o legătură strânsă între ele.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

- a. această etapă, de realizare și aprobare a PUZ, nu presupune activități directe în perimetrul propus, ci doar inițiative legislative și documentații de aprobare, care nu exercită niciun impact direct asupra zonei. Totuși, odată aprobat PUZ-ul, în cazul implementării prevederilor acestuia, vor avea loc o serie de modificări în vederea amenajării zonei;
- b. în zona analizată, nu au fost identificate habitate de interes comunitar, specii de floră și faună de interes comunitar;
- c. nu va avea loc o fragmentare a habitatelor, activitățile desfășurate vor fi nepoluante, identice cu cele existente în intravilanul localității la o distanță de 400m de noul cartier propus.
- d. nu vor avea loc schimbări în densitatea populațiilor, un eventual deranj asupra speciilor de faună se va resimți pe durată limitată, în perioada executării eventualelor lucrări de construcții, după care, speciile de faună obișnuite cu prezența umană vor reveni pe amplasament;
- e. în ceea ce privește speciile sensibile la prezența umană, acestea oricum nu se regăsesc pe amplasament și nici în vecinătatea acestuia;
- f. Riscuri antropice nu există deoarece construcțiile existente și cele nou propuse vor respecta legislația în vigoare;
- g. pierderea de habitat va fi minimă și nu va influența negativ vegetația și fauna existentă.
 - **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona:** nu este cazul
 - **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:** terenul studiat prin actuala documentație de urbanism nu se află pe lista zonelor protejate prin lege.
 - **Evidențierea potențialului balnear și turistic-dupa caz:** în această zonă nu există potențial balnear, dar există potențial turistic.

2.8 Opțiuni ale populației

Pe viitor se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei; conform legislației în vigoare pe lângă faptul că se va publica în ziarul local, se va afișa atât la sediul beneficiarului cât și la sediul primăriei localității un plan de reglementări urbanistice cu toate datele proiectului ce se va derula. În tot timpul afișării și până la întocmirea prezentului memoriu, dacă se va înregistra vreo reclamație a vreunei persoane fizice sau juridice care să se opună desfășurării lucrărilor ce se propun pe terenul studiat, aceasta va fi studiată și se va încerca rezolvarea celor reclamate. Din PUG reiese că această

zonă împreună cu noile funcțiuni propuse poate fi integrată foarte ușor în planurile de dezvoltare ale localității Tuzla deoarece aceasta zonă se află în apropierea intravilanului localității Tuzla cu accese dinspre DN39 și dinspre loc. Tuzla.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație a fost întocmită pentru obținerea unui certificat de urbanism pentru întocmirea PUZ în care se va studia acest aspect.

Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al loc. Tuzla, zona studiată în actualul P.U.Z are un caracter general agricol cu terenuri în intravilan, dar și în extravilan.

Inițiatorul documentației de urbanism dorește schimbarea destinației zonei studiate în cartier rezidențial cu următoarele zone de reglementare:

ZRL – zona de locuit și activități compatibile cu locuirea

ZRCM – comerț, turism, servicii, educație, birouri

ZV – parcuri, spații verzi, agrement, locuri de joacă, terenuri tenis, fotbal, etc...

ZRE – zona de rețele edilitare la nivel de cartier

Valorificarea cadrului natural

Suprafața rămasă liberă după finalizarea lucrărilor de construcție va fi ocupată de spații verzi și alei. Pentru realizarea lucrărilor propuse nu este necesară intervenția asupra terenului, deoarece diferențele de nivel nu sunt semnificative. Se vor propune soluții arhitecturale care să pună în valoare acest aspect legat de topografia locului.

3.2 Modernizarea circulației

- **Organizarea circulației și a parcărilor** – vor fi preluate reglementările la nivelul circulației (Volul 2 –RLU) cf. HG525/1996 și NP132/99, urmând să fie și realizate pe teren.
- **Accesele pietonale și carosabile** la amplasamentul studiat se păstrează dinspre DN39.
- **Organizarea circulației feroviare, navale și aeriene** – nu este cazul

S TEREN STUDIAT: 155.874mp

S TEREN PROP. PARTICULARA CE A GENERAT P.U.Z. = 131.169 mp

S TEREN CE SE REGLEMENTEAZA PRIN P.U.Z. = 131.169mp

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI ȘI PROPUȘI RAPORTATI LA S = 131.169mp

EXISTENT/ PROPUS

	<u>EXISTENT (nereglementat)</u>	<u>PROPUȘ</u>
<u>ZRL</u>	-	pentru loturi libere POT-40% CUT – 1.5 RMH – P+1-3E
<u>ZRCM</u>	-	POT – 50% CUT – 2.0 RMH – P+1E-3E
<u>ZRE</u>	-	POT -85% CUT – 0.85 RMH – P
<u>UTR-ZV</u>	-	POT – 0.00% (DOAR PTR. LOT 2 =20.0%) CUT – 0.00 (PTR. LOT 2 = 0.2)

S spatii verzi nou propuse = 3.400mp constand in doua parcuri publice si spatii verzi in alveolele din trotuarele nou propuse. In zonele non aedificandi de pe fiecare parcela nou creata se va amenaja spatiu verde cu arbori si arbusti conform legislatiei in vigoare.

Dezvoltarea echipării edilitare

-Rețelele subterane de alimentare cu energie electrică și telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii ;

- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii.

- Conductele rețelilor de distribuție se montează, de regula, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic.

- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.

- **Alimentarea cu apă potabilă și canalizare:** pentru lucrările propuse în prezentul PUZ sunt necesare lucrări de extindere, modificări sau dezvoltări ale sursei de apă. Beneficiarul, NU deține contract de furnizare și bransament cu S.C. RAJA S.A.;
- **Alimentare cu energie electrică:** asigurarea necesarului de consum pentru imobilele existente cât și cele propuse se poate realiza din rețeaua existentă prin dezvoltarea acesteia.
- **Telecomunicații:** pentru lucrările propuse în prezentul PUZ sunt necesare lucrări de extindere, modificări sau dezvoltări ale rețelei de telecomunicații, rețea de internet și cablu TV.
- **Alimentare cu energie termică:** nu exista retea de acest tip. Pe viitor spatiile locuite se vor incalzi cu central proprii pe gaz, combustibili solizi, lichizi gazosi, panouri solare, central aer-aer sau aer-sol.
- **Alimentare cu gaze naturale-dupa caz:** În zona reglementată prin acest PUZ furnizorul de gaze naturale nu exista.
- **Gospodăria comunală:** pentru intregul cartier nou propus s-a prevăzut platforma de colectare a deșeurilor menajere. Aceste deșeuri vor fi depozitate selectiv în europubele cu capac și vor fi ridicate periodic de către o firma de salubritate conform contractului semnat. Pentru zonele

de locuințe individuale ridicarea deșeurilor menajere se face o dată pe săptămâna de către o firmă de salubritate.

3.3 Protecția mediului

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc):** Activitățile nou propuse nu vor fi producătoare de emisii sau deversări care să pericliteze eco-sistemul din această zonă;
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale:** nu este cazul;
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate:** apele uzate vor fi conduse prin conducte din PVC către rețeaua de canalizare aflată în administrarea RAJA, iar mai departe către stațiile de epurare ale localității;
- **Depozitarea controlată a deșeurilor:** pentru întreaga zonă, deșeurile se vor depozita selectiv pe suprafața platformelor de gunoi special amenajate; pentru locuințele individuale, depozitarea deșeurilor se va face selectiv în recipiente speciale pe teren propriu;
- **Organizarea sistemelor de spații verzi:** în prezentul PUZ în planșa de Reglementări Urbanistice s-au propus zone de construire, circulații, parcuri și spații verzi. Spațiile verzi propuse în această planșă vor fi plantate cu arbori ce au coroana deasă și vor constitui 33% din suprafața neconstruită.
- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană:** după obținerea autorizației de construire pentru lucrările propuse în prezentul PUZ, beneficiarul va reface cu ajutorul peisagiștilor și inginerilor silvicultori spațiul verde rămas neconstruit de pe terenul său, iar arhitecții vor integra noile construcții astfel încât acesta să se prezinte ca un tot unitar.
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:** În prezenta documentație de urbanism se vor prelua reglementările de circulație aprobate prin PUG, chiar dacă ele nu s-au materializat pe teren încă. Este vorba de lărgirea unor părți de carosabil pentru a fluidiza circulația și legarea lor de restul localității.
- Amplasarea rețelelor edilitare majore a fost propusă în lungul arterelor de circulație majore și vor fi așezate în subteran.

3.4 Obiective de utilitate publică

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publică.
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
 - * **Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;** nu este cazul.
 - * **Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale;** - nu este cazul.
 - * **Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii;** nu este cazul.
 - * **Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului;** nu este cazul.

4. CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se vor prezenta concluzii privind:

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG:** în prevederile PUG zona studiată este prezentată drept zonă agricolă cu dotări specifice. În urma întocmirii prezentului PUZ propune intrarea în intravilan a unei noi suprafețe de teren extravilan agricol și crearea unui cartier rezidențial cu activități noi compatibile și complementare locuirii, zona poate fi foarte ușor asimilată în PUG-ul existent și poate participa la dezvoltarea localității din punct de vedere social și economic.
- **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare și priorități:**
 - Completarea cadrului legislativ cu următoarele funcțiuni necesare locuirii: turism, comerț, servicii, birouri, parcuri, circulații
- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventualele restricții:** regim maxim de înălțime P+1-3E pentru zona de locuințe individuale; retrageri de la limita proprietății minim 5.00m de la străzile propuse pentru construcții noi și izolate pe teren, cu arhitectură modernă și aspect civilizat. Se recomandă acoperirea clădirilor în terasă; în cazul acoperirii cu șarpantă în 2 - 4 ape sau derivate, acestea nu pot avea panta mai mare de 45%. Se interzice la acoperiri tabla strălucitoare, azbocimentul, plasticul, onduline-ul și alte materiale care lezează din punct de vedere estetic construcțiile.
Se vor indica lucrările necesare de elaborare în perioada următoare: după aprobarea PUZ prin hotărâre de consiliu local, beneficiarul va putea obține autorizația de construire pentru lucrări de extindere, reparații, desființare și construire imobile noi. Investițiile vor fi directe și doar ale beneficiarului în ceea ce privește investițiile proprii. Programul de investiții va cuprinde reparații, extinderi, modernizări, schimbări de destinație și construirea unor imobile noi.

5. ANEXE

- Plan de încadrare în zonă
- Plan de situație

Intocmit,
S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.RL.
Arh. Remus Lucian - nr. T.N.A. 8484
Șef proiect: Arh. F. Turcoianu