

Memoriu Tehnic PUZ

Plan Urbanistic Zonal

PARCELARE FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINȚE, TURISM, SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE IMOBILE EXISTENTE

Amplasament: **str. Petre Ispirescu nr. 7, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău**

Beneficiar: **S.C. BATSERV COM S.R.L.**

Proiectant General: **Campa Arhiconstruct S.R.L.**

Proiectant urbanism: **Estia Kion S.R.L.**

DATA **martie 2024**

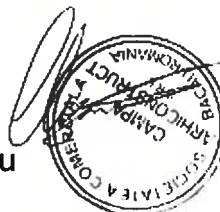
Listă proiectanți

Proiectant general:

Campa Arhiconstruct S.R.L

Str. Fdt. Troțuș, nr.3, Mun. Bacău, jud. Bacău

Str. Lăculeț, nr. 17, București, Sector 1



Proiectant Urbanism:

Estia Kion S.R.L.



Proiectanți:

Dr. Lect. Arh. Chisărău Mihai

Dr. Arh. Chisărău Ioana Costina

Arh. Precupețu Ana Maria

Dr. Conf. Arh. Urb. Untanu Sorana

Borderou

- **PĂRȚI SCRISE**
 - Memoriu general PUZ – Memoriu tehnic
 - Regulament Local de Urbanism aferent PUZ
 - Memoriu de prezentare APM conf. Anexa 5E

- **PĂRȚI DESENATE**
 - Încadrare în zonă
 - Plan Situația existentă
 - Plan Situație propusă
 - Reglementări urbanistice

Cuprins

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 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 territorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Anexe

Memoriu tehnic

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **P.U.Z. PARCELARE FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINȚE, TURISM, SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE IMOBILE EXISTENTE**
- Beneficiar: **S.C. BATSERV COM S.R.L.**
- Proiectant General: **S.C. Campa Arhiconstruct S.R.L.**
- Proiectant Urbanism: **S.C. Estia Kion S.R.L.**
- Data elaborării: **Martie 2024**

1.2. Obiectul lucrării

- Solicitări ale temei program

Prezentul Plan Urbanistic Zonal este întocmit conform certificatului de urbanism nr. 97 din 27/09/2021, prelungit de la data 27/09/2023 până la data de 26/09/2024, eliberat de către Primăria Tg. Ocna, jud. Bacău, ca urmare a solicitării beneficiarului **S.C. BATSERV COM S.R.L.** în conformitate cu legea 50/1991 modificată și Ordinul 91/1991 privind autorizatia construcțiilor. Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește schimbarea de destinație din subzona industriei nepoluante, în funcțiune mixtă (locuințe, turism, servicii și comerț), precum și parcelarea terenului studiat. Astfel, vor fi propuși indicatorii POT și CUT maxim admiși conform propunerii.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul se află pe strada Petre Ispirescu, nr. 7, în intravilanul constructibil al orașului Tg. Ocna, jud. Bacău, conform studiilor urbanistice anterioare, fără reglementări urbanistice de detaliu.

Clădirie C1 și C2 sunt existente pe sit și se mențin. Clădirea C3 se va demola. C1 este folosit la momentul actual ca magazin, C2 este hală, C3 este cabină de poartă. C4, C5, C6, C7 se vor demola.

Proiectul propus este oportun prin faptul că răspunde unei cereri de parcelări moderne cu funcțiune mixtă (locuire, turism, servicii și comerț) care momentan lipsesc din zonă. Fosta Bază Tubulară Moinești nu mai este funcțională, așa că terenul ei trebuie adus la standarde moderne și pregătit pentru o utilizare conformă necesităților actuale. Strada Gălean dispune de toate utilitățile și de o poziție bună, într-un mediu liniștit, cu aer curat, ceea ce o face oportună pentru

funcțiunea de locuire. De asemeni, deschiderea sitului la strada cu statut de drum județean, apropierea de pensiuni (ex: Casa Creangă, Casa din Livadă) și apropierea de gară creează oportunitatea unor funcțiuni turistice, comerciale și de servicii, terenul putând acomoda cu succes o nouă pensiune cu restaurant, un magazin, hipermarket sau un centru de tratament cu acces facil din alte localități.

- Obiectivul studiat:

- **Suprafața de teren studiată prin PUZ: cca 48000mp**
- **Suprafața de teren reglementată prin PUZ: 18568 mp**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul orașului Târgu Ocna, pe str. Petre Ispirescu nr. 7, jud. Bacău.

Terenul cuprins în zona de studiu a PUZ-ului are nr. cadastral 60123, cu suprafața de 18568 mp și formă neregulată, paralelipipedică. Terenul are deschiderea stradală de 74,75 ml către str. Petre Ispirescu, respectiv 34,7 ml către str. Gălean și 67,75 ml către Viișoara, conform extraselor de Carte Funciara. Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Nord: str. Gălean, str. Viișoara, domeniu Public
- Est nr. 1-13 str. Andrei Mureșan, proprietăți private, curți construcții
- Sud: str. Petre Ispirescu, domeniu public
- Vest: nr. 46-48 str. Gălean, proprietăți private, curți construcții, respectiv nr. 11 str. Petre Ispirescu, proprietate privată

Determinările prezentului P.U.Z. se referă la parcela din str. Petre Ispirescu nr. 7, nr. cad. 60123. Zona subiect se încadrează în zona fiscală C.

Bilanț teritorial

| EXISTENT | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------|----------|--------------|-------------------|--------------------|-------------|-----------|-------------|--------------|--------------------------|-------------------------|
| Nr. Parcela | Suprafata parcela | CUT | POT | S construita | S desfasurata | S verde | S alei | Rh max | Hmax Cornișă | Funcțiune principală | % funcțiune din S teren |
| 1 | 18568.0mp | 0.09 | 9% | 1726mp | 1726mp | 180mp | 925mp | P+M | 6m | industrial | 100% |
| PROPUȘ | | | | | | | | | | | |
| Nr. Parcela | Suprafata parcela | CUT max. | POT (%) max. | S construita max. | S desfasurata max. | S verde 20% | S alei 5% | Rh max | Hmax Cornișă | Funcțiune principală | % funcțiune din S teren |
| 1 | 3779.5mp | 1.8 | 53% | 2011.0mp | 6830.0mp | 755.9mp | 189.0mp | S+P+2E+M/Er | 15.0m | turism, servicii, comerț | 26% |
| 2 | 556.5mp | 1.8 | 53% | 297.0mp | 1008.0mp | 111.3mp | 27.8mp | S+P+2E+M/Er | 15.0m | turism, servicii, comerț | |
| 3 | 487.8mp | 1.8 | 53% | 257.0mp | 873.0mp | 97.6mp | 24.4mp | S+P+2E+M/Er | 15.0m | turism, servicii, comerț | |
| 4 | 475.6mp | 1.6 | 43% | 204.5mp | 761.0mp | 95.1mp | 23.8mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | 50% |
| 5 | 451.0mp | 1.6 | 43% | 193.9mp | 721.6mp | 90.2mp | 22.6mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 6 | 451.0mp | 1.6 | 43% | 193.9mp | 721.6mp | 90.2mp | 22.6mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 7 | 488.6mp | 1.6 | 43% | 210.1mp | 781.8mp | 97.7mp | 24.4mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 8 | 463.3mp | 1.6 | 43% | 199.2mp | 741.3mp | 92.7mp | 23.2mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 9 | 458.1mp | 1.6 | 43% | 197.0mp | 733.0mp | 91.6mp | 22.9mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 10 | 458.1mp | 1.6 | 43% | 197.0mp | 733.0mp | 91.6mp | 22.9mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 11 | 656.6mp | 1.6 | 43% | 282.3mp | 1050.6mp | 131.3mp | 32.8mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 12 | 450.4mp | 1.6 | 43% | 193.7mp | 720.6mp | 90.1mp | 22.5mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 13 | 450.4mp | 1.6 | 43% | 193.7mp | 720.6mp | 90.1mp | 22.5mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 14 | 640.1mp | 1.6 | 43% | 275.2mp | 1024.2mp | 128.0mp | 32.0mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 15 | 1055.7mp | 1.6 | 40% | 422.3mp | 1689.1mp | 211.1mp | 52.8mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 16 | 976.3mp | 1.6 | 40% | 390.5mp | 1562.1mp | 195.3mp | 48.8mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 17 | 1013.0mp | 1.6 | 40% | 405.2mp | 1620.8mp | 202.6mp | 50.7mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 18 | 831.0mp | 1.6 | 40% | 332.4mp | 1329.6mp | 166.2mp | 41.6mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 19 | 816.7mp | 1.8 | 45% | 367.5mp | 1470.1mp | 163.3mp | 40.8mp | S+P+2E+M/Er | 14.0m | turism, servicii, comerț | 14% |
| 20 | 781.6mp | 1.8 | 45% | 351.7mp | 1406.9mp | 156.3mp | 39.1mp | S+P+2E+M/Er | 14.0m | turism, servicii, comerț | |
| 21 | 480.2mp | 1.8 | 45% | 216.1mp | 864.4mp | 96.0mp | 24.0mp | S+P+2E+M/Er | 14.0m | turism, servicii, comerț | |
| 22 | 481.7mp | 1.8 | 45% | 216.8mp | 867.1mp | 96.3mp | 24.1mp | S+P+2E+M/Er | 14.0m | turism, servicii, comerț | |
| 23 drum | 1864.8 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 10% |

Prezenta documentație își propune determinarea elementelor urbanistice și arhitecturale pentru realizarea proiectului.

1.3. Surse de documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

RGU Regulament General de Urbanism

PUG Planul Urbanistic General al orașului Tg. Ocna

CU Certificatul de Urbanism nr. 97 din 27.09.2021 Primăria oraș Târgu Ocna, prelungit din 27/09/2023 până în 26/09/2024

Și Legislația în vigoare.

- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

RT Ridicare topografică

SG Studiu Geotehnic, Proiect nr. 843 din 2021, S.C. Frontal D.I. Systems S.R.L.

SR Studiu de evaluare a riscului, cu prospecțiuni și măsurători

- Date statistice

Nu e cazul.

- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu e cazul.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Baza Tubulură Tg. Ocna a funcționat ca punct de lucru pentru închiriere tubing (prelungirile brațului de foraj) a BAT Moinești până în jurul anului 2000. Pe terenul obiect această activitate nu a mai fost desfășurată de mai mult de 20 de ani. Tuburile de foraj erau calibrate (verificate să nu aibă deformări critice) în hala de calibrare iar filetele de joncțiune ale acestora erau verificate în atelierul de strung.

Terenul studiat se regăsește în zona gării Tg. Ocna. În prezent, clădirile din incinta S.C. BATSERV COM S.R.L. sunt de funcțiune hale industriale nepoluante și dotări anexe. Ele sunt într-o stare medie sau avansată de degradare, iar zona necesită modernizare pe viitor și schimbare dintr-un spațiu nedefinit într-o zonă atractivă și modernă, cu funcțiuni adaptate nevoilor actuale care să atragă mai mulți investitori și locuri de muncă, dar și o creștere a nivelului de trai cu privire la locuirea în zonă.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

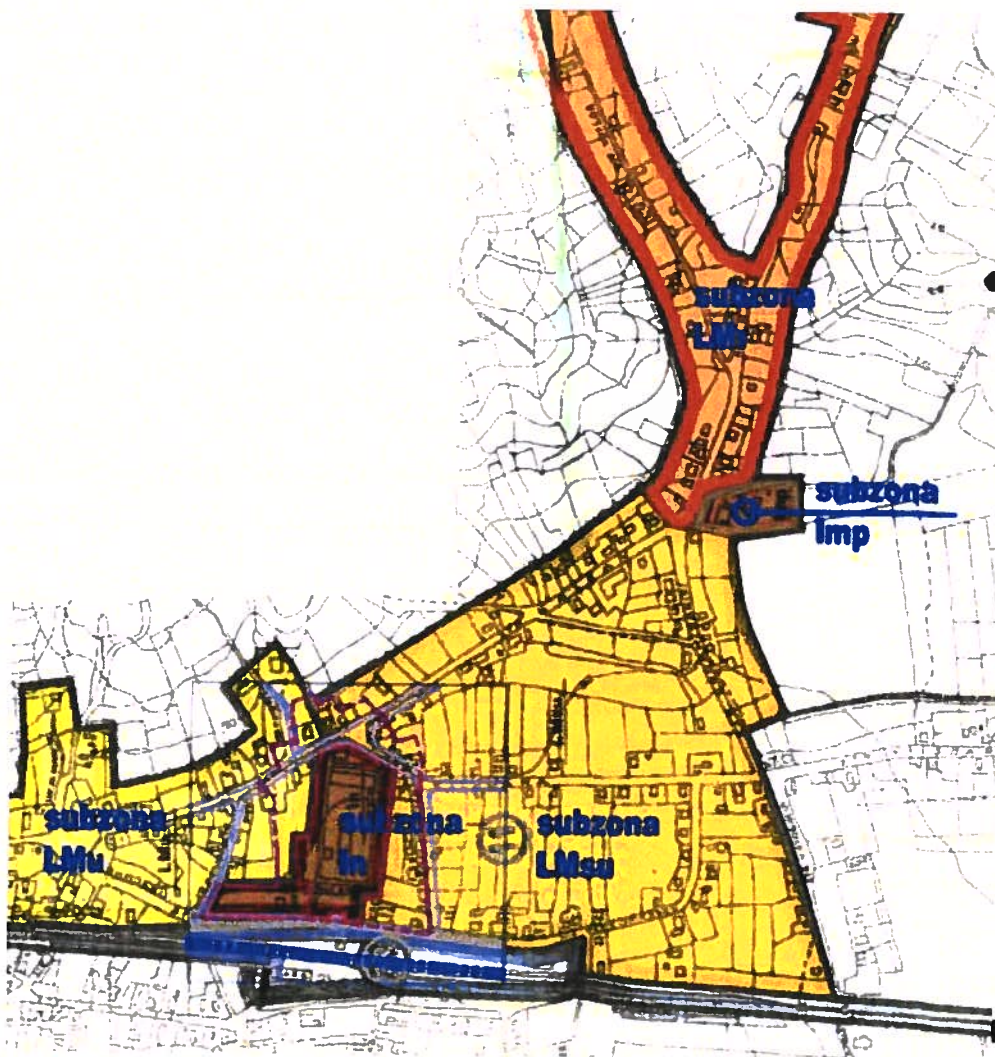
Perimetrul menționat anterior este caracterizat de trama stradală neregulată, organică și frontul stradal discontinuu, precum și de un profil funcțional predominant zonă de locuire, dar și minimal cea de servicii și cea industrială. Prezența serviciilor este minimală, evidențiindu-se o nevoie de noi investiții în acest domeniu. Prin prezenta investiție se dorește îmbunătățirea zonei, astfel se dorește realizarea unor parcele cu funcțiuni mixte precum locuire, pensiuni turistice, servicii și comerț, cu regim de înălțime maximă S+P+2E+M/Er și demolarea unor clădiri din incinta industrială.

Prezenta documentație își propune determinarea elementelor urbanistice și arhitecturale pentru realizarea unor parcele cu funcțiuni mixte precum locuire, turism, servicii și comerț, în corelare cu prevederile documentațiilor urbanistice și a legislației în vigoare la data studiului, acest aspect venind natural în relația cu evoluția localității.

În prezent, terenul studiat se află în intravilanul localității Tg. Ocna, iar conform P.U.G. parcela studiată face parte din **U.T.R.11 CARTIER GALEAN**. Conform P.U.G. U.T.R. 11 CARTIER GALEAN este o unitate teritorială tentaculară, în extremitatea nord-estică a orașului și s-a dezvoltat dincolo de C.F. În această Cartierul Gălean, există următoarele subzone funcționale:

| | |
|------|---|
| LM | subzona de locuit; |
| LMu | locuințe de tip urban |
| LMsu | locuințe de tip semiurban |
| LMr | locuințe de tip rural |
| In | subzona industrie nepoluantă |
| In | BAT MOINEȘTI – baza tubulară |
| Imp | mică producție pentru investitori particulari |
| TE | subzonă rețele tehnico-edilitare (LEA 110) |

Acestea se pot vedea în planșa U0 (vezi imaginea de mai jos).



Astfel putem observa că parcela subiect se află într-o zonă predominant rezidențială cu caracter urban sau semiurban, fiind benefică o schimbare funcțională a fostei incinte BAT în funcțiune mixtă (locuințe, turism, servicii și comerț).

- **Potențial de dezvoltare**

În arealul studiat există o dezvoltare organică a locuințelor și a circulațiilor, o dezvoltare care necesită o gândire de ansamblu a zonei. Multe parcele din zona studiată au o proporție alungită, sugerând o fostă utilizare agricolă a terenurilor. Casele prezente în zonă sunt de calitate diversă, existând și locuințe care oferă tot confortul și bine îngrijite, dar și locuințe ne-îngrijite, vechi, din materiale ne-conforme. Acest lucru sugerează necesitatea unor noi tipuri de parcele care să deservească aceste împrejurimi, care să fie bine dimensionate și cu orientare cardinală optimă. De asemenea, de douăzeci de ani, orașul Tg. Ocna se află într-un proces continuu de dezindustrializare, de aceea este nevoie de perspective de redresare sau propuneri de evoluție urbană.

În prezent clădirile existente pe situl studiat au funcțiunea hale depozitare nepoluante și dotări anexe. Clădirile existente sunt nefolosite, acestea fiind goale. Clădirile de pe terenul studiat propuse spre demolare arată conform fotografie mai jos.



Clădirile vechi păstrate vor fi finisate modern, reabilitate și optime pentru noile funcțiuni propuse. Aspectul și forma va fi stabili prin documentații ce vor fi avizate ulterior etapei PUZ. Forma și conformarea clădirilor noi se vor stabili prin documentații ce vor fi avizate conform legislației în vigoare, și care vor fi întocmite către fiecare viitor proprietar în parte. Acestea nu fac obiectul prezentului PUZ. Însă se propun clădiri cu finisaje simple, linii drepte, și firme luminoase în cazul construcțiilor industriale revitalizate. Toate clădirile noi vor respecta specificul arhitectural din zonă și vor folosi culori armonioase, calde.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat este situat în intravilan, oraș Tg. Ocna, jud. Bacău, pe str. Petre Ispirescu nr. 7, jud. Bacău. Acesta este situat în zona nord-estică a orașului, în cartierul Gălean.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Terenul cuprins în zona de studiu a PUZ-ului are nr. cadastral 60123, cu suprafața de 18568 mp și formă neregulată, paralelipipedică. Terenul are deschiderea stradală de 74,75 ml către str. Petre Ispirescu, respectiv 34,7 ml către str. Gălean și 67,75 ml către Viișoara, conform extraselor de Carte Funciara. Conform P.U.G. parcela studiată face parte din **U.T.R.11 CARTIER GALEAN**. Conform P.U.G. U.T.R. 11 CARTIER GALEAN este o unitate teritoria tentaculară, care s-a dezvoltat dincolo de C.F.

Servirea cu instituții de interes general este slab reprezentată în zonă, singura prezență semnificativă în acest sens fiind gara.

Poziția terenului studiat este avantajoasă din punct de vedere al relației cu natura, fiind o zonă cu multă verdeață care oferă perspective vizuale plăcute asupra arborilor din apropiere.

În zona se găsesc toate **rețelele edilitare** necesare unei funcționări optime a unei clădirii noi, bransamentele existente pentru toate utilitățile fiind menținute și dezvoltate: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, comunicații, cablu TV și date, iar serviciile de salubritate sunt operaționale.

Terenul studiat se integrează într-o rețea de circulație urbană existentă, având access la str. Petre Ispirescu, str. Viișoara și str. Gălean.

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

Este întocmit studiul topografic. Terenul studiat este în suprafață de 18568mp, cu accesele, orientarea și laturile din documentația cadastrală anexată. Forma terenul este aproximativ dreptunghiulară, cu mici diferențe de nivel.

Terenul subiect este stabil în prezent. Este întocmit studiu geotehnic pentru realizarea unor parcele cu funcțiuni mixte precum locuire, turism, servicii și comerț, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er. Concluziile studiului relevă posibilitatea de a construi în acest regim de înălțime.

Se propune demolarea unor clădiri existente și igienizarea zonei industriale prin refacerea spațiilor verzi din incinta parcelei studiate.

Conform site-ului oficial al Centrului Național de Informare și Promovare Turistică Târgu Ocna, localitatea beneficiază de un climat cu temperaturi moderate, cu ierni destul de blânde și veri răcoroase, precipitații reduse, cu o dinamică redusă a aerului. În aceste condiții climaterice, bioclimatul este unul dintre cele mai plăcute din țară, caracterizat ca nesolicitant – sedativ, de cruțare, tonifiant. În concluzie se poate afirma că orașul Târgu Ocna are un climat subalpin, de adăpost, moderat, favorabil vieții, care îl recomandă ca stațiune balneoclimatică importantă în tratarea afecțiunilor respiratorii (cnipttirguocna.ro). Orașul Târgu Ocna este cunoscut pt. Salina Târgu Ocna și pentru activitățile turistice și industria legată de aceasta, exploatarea și prelucrarea sării, turismul pentru reglarea afecțiunilor respiratorii.

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene

Terenul subiect este situat adiacent trotuarului de pe str. Gălean și str. Viișoara și are posibilitatea unor accesuri pietonale și auto de min. 6,00 m.

Prin prezentul proiect nu se propun noi căi de acces. Se propune menținerea căilor de acces existente. Astfel vor fi asigurate accese atât pietonale cât și auto pentru fiecare parcelă rezultată. Nu vor exista servituți. Accesul principal în incinta U.T.R.-ului studiat se va realiza din str. Viișoara, drum public cu o bandă de circulație pe sens, cu profil transversal de aprox. 6 ml, prin intermediul drumului

interior. Unele parcele au acces de la str. Petre Ispirescu, iar cea dinspre str. Gălean va avea acces direct din str. Gălean.

Nu se propun amplasamente de clădiri la o distanță mai mică de 100 metri față de limita cadastrală a Căii Ferate.

- Capacități de transport, greutate 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

Terenul studiat se integrează într-o rețea de circulație urbană ce deservește traficul din zonă. Str. Gălean, un drum asfaltat, cu câte o bandă de circulație auto per sens, se extinde spre nordul localității spre ieșirea din oraș, devenind DJ 116. Profilul transversal al acesteia este variabil, de cele mai multe ori având o lățime de aprox. 6 ml.

Terenul studiat se află la intersecția străzii Gălean cu str. Viișoara, un drum de importanță mai mică, locală. Nu există servituți.

Terenul are ieșire și la strada Petre Ispirescu, o stradă de circulație de interes local, cu câte o bandă pe sens.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform P.U.G. zona de studiu în care se regăsește terenul cuprinde mai multe funcțiuni, de la zone de locuințe individuale de tip urban, locuințe de tip semiurban la zonă industrială.

În prezent, terenul studiat se află în intravilanul localității Tg. Ocna, iar conform P.U.G. parcela studiată face parte din **U.T.R.11 CARTIER GALEAN**. Conform P.U.G. U.T.R. 11 CARTIER GALEAN este o unitate teritorială tentaculară, în extremitatea nord-estică a orașului și s-a dezvoltat dincolo de C.F. În aceasta Cartierul Gălean, exista următoarele subzone funcționale:

| | |
|------|---|
| LM | subzona de locuit; |
| LMu | locuințe de tip urban |
| LMsu | locuințe de tip semiurban |
| LMr | locuințe de tip rural |
| In | subzona industrie nepoluantă |
| In | BAT MOINEȘTI – baza tubulară |
| Imp | mică producție pentru investitori particulari |
| TE | subzonă rețele tehnico-edilitare (LEA 110) |

Dintre acestea, zona de studiu cuprinde părți din următoarele subzone : LMu, LMsu, In. Astfel putem observa că parcela subiect se află într-o zonă predominant rezidențială cu caracter urban sau semiurban, fiind necesare mai multe servicii în zonă. Diversitatea funcțiunilor este scăzută momentan, iar proiectul își propune să se adreseze acestei disfuncții, prin introducerea unei mixități mai mari de funcțiuni disponibile.

- **Relaționări între funcțiuni**

Clădirile existente pe terenul studiat sunt specifice unei subzone industriale. Clădirile din jur sunt de tip rezidențial. Alăturarea dintre cele două subzone poate provoca unele neplăceri. În general, în relația dintre două astfel de funcțiuni, trebuie o atenție sporită dată limitării disconfortului produs de zgomot, noxe, trafic greu, poluare. Se dorește schimbarea specificului industrial, pentru a spori confortul subzonelor rezidențiale, și introducerea pe teren a specificului comercial și rezidențial, întrucât funcțiunea de spațiu comercial este compatibilă cu cea de locuire și în acest caz chiar necesară. Este o funcțiune care nu poluează și nu produce zgomot.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

În prezent, clădirile din incinta S.C. Batserv Com SRL sunt de funcțiune industrială și însumează o suprafață construită de 1726 mp.

În general construcțiile de pe parcele din zona studiată au un procent de ocupare mic și un coeficient de utilizare a terenului variat, în general scăzut. Pe parcela studiată s-a putut observa un un procent de ocupare de 9% și un coeficient de utilizare a terenului de 0,09. Densitatea construită este prea scăzută în zonă, acest lucru fiind un dezavantaj în discursul de a justifica investiția publică în modernizarea și extinderea elementelor de infrastructură și dotări publice. Sunt prea puțini oameni care trăiesc în zonă, pentru a justifica o cheltuială publică de modernizare a străzilor, rețelelor și dotărilor. De asemenea, densitatea scăzută a zonei descurajează potențialele business-uri private să se deschidă în zonă, din cauza numărului redus de potențiali clienți. Zona riscă să se degradeze și lumea să plece, să o abandoneze. Proiectul își propune să amelioreze această disfuncție, prin creșterea densității propuse.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Clădirile de pe parcela studiată sunt de înălțime joasă și care se află într-o stare medie și fără retrageri coerente. Astfel zona necesită o regândire pe viitor și schimbare dintr-un spațiu slab definit într-o zonă atractivă și modernă, cu funcțiuni adaptate nevoilor actuale, care să atragă mai mulți investitori și locuri de muncă.

Terenul studiat se încadrează într-o zonă caracterizată de o tramă stradală neregulată și un front stradal discontinuu, cu un regim de înălțime variat. Construcțiile existente pe teren au înălțime redusă.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

S-a putut observa o lipsă de spații comerciale și a serviciilor în apropiere, în zona care este studiată, aceasta având funcțiunea de locuințe. Acest lucru sugerează necesitatea acestor tipuri de spații comerciale care să deservească aceste împrejurimi. Putem observa o lipsă a diversității funcțiilor.

- Asigurarea cu spații verzi

În prezent având în vedere caracterul industrial al zonei, nu există spații verzi întreținute și amenajate pe terenul studiat. Se regăsesc anumite specii apărute ne-planificate, buruieni, care au crescut spontan și s-au menținut datorită mediului propice lor. Proiectul va interveni în acest sens, aducând un plus-valoare zonei, prin spațiile verzi pe care le va propune.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu s-au observat pericole de riscuri naturale pe terenul studiat și nici în zonele învecinate. Incinta industrială existentă este una nepoluantă fără riscuri pentru sănătatea populației.

Se vor respecta condițiile prevăzute în punctul de vedere al autorității competente în ceea ce privește Protecția Mediului.

- Principalele disfuncționalități

Nu există spații care să amelioreze alăturarea funcțiilor industriale și cea de locuințe. Zona studiată, cât și parcela studiată, au densități foarte scăzute și este necesară o creștere a densității pentru a putea asigura durabilitatea și sustenabilitatea locală.

Monofuncționalitatea zonei studiate (locuire) este un neajuns al locului, observându-se o lipsă de alte funcțiuni, cum ar fi servicii, birouri, comerț etc. Astfel, locuitorii zonei au deparcurs distanțe mari pentru cumpărături, servicii medicale, job, nevoile uzuale zilnice.

Numărul mic al atracțiilor și al obiectivelor de divertisment este o altă disfuncție, care a rezultat din reglementările vechi care prevedeau monofuncționalitate. Pensiunile turistice sunt puține, deși potențialul zonei e mare. Lipsa mixității funcționale trebuie adresată în noile proiecte care vor fi propuse în zona studiată.

Calitatea spațiului public este îndoielnică, având puține dotări și imaginea urbană este monotonă, ducând lipsă de varietate, repere, ritm, elemente de design urban și peisagistică.

Proiectul își propune să aducă beneficii în toate aceste disfuncții observate, prin intervenții la nivelul parcelei subiect.

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 căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

În zonă se găsesc toate **rețelele edilitare** necesare unei funcționări optime a clădirii noi: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, comunicații, cablu TV și date, iar serviciile de salubritate sunt operaționale.

Rețelele existente acoperă necesarul pentru funcțiunea propusă și permit dezvoltări urbane în zona studiată.

- Principale disfuncționalități

Din punct de vedere al echipării edilitare, nu regăsim disfuncții. Este necesară o mentenanță optimă realizată ocazional și în plus, la un interval mai mare de timp, rețelele trebuie modernizate.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) . Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- Relația cadrul natural - cadrul construit

În prezent zona studiată necesită modernizare, având în vedere aspectul și lipsa de actualitate a clădirilor existente pe sit. De asemenea spațiul verde este apărut spontan, neamenajat și neîntreținut.

Cadrul natural din împrejurimi este favorabil, existând multe zone cu arbori mari, maturi în apropiere, aceștia fiind vizibili de pe terenul subiect. Aceștia ajută la purificarea aerului și la menținerea sănătății.

S-au putut observa ca fiind necesară refacerea pe viitor a incintei industriale de studiu, astfel încât să fie în armonie cu natura.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Conform studiului geotehnic întocmit în anul 2021/ proiect nr. 843, de către Frontal D.I. Systems SRL, terenul subiect este stabil în prezent și permite parcelarea și construirea cu regim de înălțime propus de maxim S+Parter+2E+M/Er. Astfel nu se apreciază probleme speciale de mediu având în vedere specificul functional, sistemul constructiv ales și echiparea propusă.

Vecinătățile sunt, de asemenea, fără riscuri.

Suprafața cercetată are o foarte mică pantă și are stabilitatea generală și locală asigurată. Nu prezintă urme de fenomene morofenetice vechi sau active, fiind ferită de pericolul inundării în condiții meteorologice normale.

De asemenea se vor respecta condițiile prevăzute în punctul de vedere al autorității competente în ceea ce privește Protecția Mediului.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Căile de comunicații și echipările edilitare nu reprezintă riscuri pentru zonă. Acestea trebuie întreținute, reparate ocazional și menținute la standarde contemporane. De asemenea, nivelul de dotări fiind unul de bază, este recomandat ca la nivel de oraș să fie integrat sistemul smart-city, care să ajungă inclusiv în acest cartier.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există monumente istorice sau valori de patrimoniu. Situl nu se află pe lista monumentelor istorice. Clădirile din împrejurimi sunt locuințe simple, care trebuie întreținute, curățate și ocazional văruite, igienizate. Menținerea lor este una de bază, ce nu necesită măsuri deosebite. De asemenea, natura și arborii maturi trebuie protejați. Pădurile nu intră în zona de studiu, ci doar se percep cu ochiul liber în depărtare. Proiectul nu va aduce nici un risc naturii și arborilor.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic

Târgu Ocna este cunoscut pentru Salina Târgu Ocna, unde vin multe persoane pentru efectele terapeutice ale aerosolilor cu sare. Salina nu se află în zona studiată. Însă există posibilitatea extinderii ofertei de cazare, pe situl studiat, pentru cei care vin să viziteze salina. Astfel, este indicat ca terenul discutat să poată permite dezvoltarea unor noi pensiuni sau complexe hoteliere în legătură cu Salina Târgu Ocna, pentru a susține potențialul turistic terapeutic al orașului.

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.

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

Pentru prezentarea punctului de vedere al populației, precum și pe cel al administrației publice locale s-au demarat procedurile de consultarea populației, conform legii. Prezenta documentație ține cont de observațiile departamentului de urbanism și va tine cont sau va fi actualizată în continuare conform punctelor de vedere ale populației sau ale administrației publice locale.

În arealul studiat există o dezvoltare organică a spațiilor comerciale, locuințelor, serviciilor. Multe din spațiile comerciale pe care le regăsim în apropiere sunt de dimensiuni medii sau mici și au apărut spontan la parterul construcțiilor, în zona care este reglementată ca având funcțiunea de locuințe. Acest lucru

sugerează necesitatea de spații comerciale care să deservească aceste împrejurimi. Oamenii au nevoie de aceste spații, chiar dacă ele nu au fost reglementate până acum și au nevoie de noi locuințe la standarde înalte, pe parcele dimensionat favorabil locuirii sustenabile. Este indicat ca acest sit să susțină o varietate de funcțiuni, pentru a crește mixitatea zonei și deservirea locuitorilor cu noi servicii.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

- **Studiu Geotehnic**

Terenul subiect este stabil în prezent și permite, conform studiului geotehnic întocmit în anul 2021, parcelarea și construirea unor clădiri de funcțiuni mixte, cu regim de înălțime S+Parter+2E+M/Er. Au fost identificate caracteristicile terenului de fundare și stabilite condițiile optime de fundare. Din punct de vedere geomorfologic, orașul Tg. Ocna se încadrează în zona Neogenă de curbură a Carpaților Orientali, caracterizată de prezența unui relief variat, fragmentat de o serie de depresiuni, cum ar fi cea a Troțușului sau a Tazlăului. La nivelul terenului studiat, pânza de apă freatică are nivelul de adâncime mare, la cca. -6.00 m CTN, fiind înmagazinată în stratul aluvionar grosier.

- **Studiu Topografic**

Conform studiului topografic anexat prezentei și întocmit în anul 2024, terenul studiat are o planimetrie aproximativ orizontală, cu mici diferențe de nivel, cu accesurile, orientarea și laturile din documentația anexată. Forma terenului este neregulată, aproximativ dreptunghiulară, iar parcela are o suprafață de 18568 mp.

3.2. Prevederi ale PUG

Mai jos, vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

În prezent, terenul studiat se află în intravilanul localității Tg. Ocna, iar conform P.U.G. terenul studiat face parte din **U.T.R.11 CARTIER GALEAN**. Conform P.U.G. U.T.R. 11 CARTIER GALEAN este o unitate teritorială tentaculară, în extremitatea

nord-estică a orașului și s-a dezvoltat dincolo de C.F. În aceasta, Cartierul Gălean, exista următoarele subzone funcționale:

| | |
|------|---|
| LM | subzona de locuit; |
| LMu | locuințe de tip urban |
| LMsu | locuințe de tip semiurban |
| LMr | locuințe de tip rural |
| In | subzona industrie nepoluantă |
| In | BAT MOINEȘTI – baza tubulara |
| Imp | mică producție pentru investitori particulari |
| TE | subzonă rețele tehnico-edilitare (LEA 110) |

Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește stabilirea funcțiunii Mixte – Locuire, Turism, Servicii și Comerț a imobilului studiat, definitivarea retragerilor și stabilirea Indicatorilor POT și CUT maxim admiși. Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește și parcelarea terenului studiat.

Se propune ca zona studiată să fie constituită ca o singură Unitate Teritorială de Referință, având o singură zonă, *Zonă Mixtă* și 4 Subzone: Subzona stradală, Subzona Locuire, Subzona Locuire 2, Subzona stradală 2.

Terenul de studiu este marcat cu linie roșie întreruptă în planșa de reglementări atașată documentației PUZ și este delimitat astfel:

- Nord: str. Gălean, str. Viișoara, domeniu Public
- Est nr. 1-13 str. Andrei Mureșan, proprietăți private, având categoria de folosință curți construcții
- Sud: str. Petre Ispirescu, domeniu public
- Vest: nr. 46-48 str. Gălean, proprietăți private, având categoria de folosință curți construcții, respectiv nr. 11 str. Petre Ispirescu, proprietate privată

Determinările prezentului P.U.Z. se referă la parcela din str. Petre Ispirescu nr. 7, nr. cad. 60123. Zona subiect se încadrează în zona fiscală C. Proiectul propus este oportun prin faptul că răspunde unei cereri de parcelări moderne cu funcțiune mixtă (locuire, turism, servicii și comerț) care momentan lipsesc din zonă. Fosta Bază Tubulară Moinești nu mai este funcțională, așa că terenul ei trebuie adus la standarde moderne și pregătit pentru o utilizare conformă necesităților actuale. Strada Gălean dispune de toate utilitățile și de o poziție bună, într-un mediu liniștit, cu aer curat, ceea ce o face oportună pentru funcțiunea de locuire. De asemenea, deschiderea sitului la strada cu statut de drum județean, apropierea de pensiuni (ex: Casa Creangă, Casa din Livadă) și apropierea de gară creează oportunitatea unor funcțiuni turistice, comerciale și de servicii, terenul putând acomoda cu succes o nouă pensiune cu restaurant, un magazin sau un centru de tratament cu acces facil din alte localități.

La nivelul unității teritoriale de referință studiată dar și nivel macro (ca an samblu urban) prezenta investiție va aduce multe beneficii zonei prin facilitarea accesului oamenilor la servicii, prin dezvoltarea economiei locale și prin crearea unei imagini urbane mai bune, curată și coerentă. În plus, ținând cont de poziționarea în vecinătatea gării orașului Târgu Ocna, prevedem o dezvoltare a turismului local având în vedere caracterul zonei, iar astfel devenind un pol de dezvoltare urbană important pentru urbane.

Conform RGU autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice care să permită și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, și dacă se asigură accesuri pietonale. Proiectul îndeplinește aceste condiții, având acces direct la străzile Viișoara, Gălean și Petre Ispirescu.

În zona se găsesc **rețelele edilitare** necesare unei funcționări optime a unei clădirii noi: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, comunicații, cablu TV și date, iar serviciile de salubritate sunt operaționale.

În zona studiată, nu regăsim proiecte în lucru sau existente de protecția mediului. Proiectul nou propus va fi în acord cu toate normele de mediu.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc.

Propunerea urbanistică se înscrie condițiilor naturale ale amplasamentului, iar modificările aduse în urma construirii se limitează la parcela studiată. Se propune amenajarea spațiilor verzi cu gazon însămânțat sau similar și plantarea de arbori. Spațiile verzi vor fi tratate peisagistic, înierbate, plantate, astfel zona va fi trasformată într-o zonă atractivă și modernă, cu funcțiuni adaptate nevoilor actuale, care să atragă mai mulți investitori și locuri de muncă.

Au fost identificate caracteristicile terenului de fundare și stabilite condițiile optime de fundare, conform studiului geotehnic. Din punct de vedere geomorfologic, orașul Tg. Ocna se încadrează în zona Neogenă de curbură a Carpaților Orientali, caracterizată de prezența unui relief variat, fragmentat de o serie de depresiuni, cum ar fi cea a Troțușului sau a Tazlăului. La nivelul terenului studiat, pânza de apă freatică are nivelul de adâncime mare, la cca. -6.00 m CTN, fiind înmagazinată în stratul aluvionar grosier.

Cadrul natural din împrejurimi este favorabil, existând multe zone cu arbori mari, maturi în apropiere, aceștia fiind vizibili de pe terenul subiect. Aceștia ajută la purificarea aerului și la menținerea sănătății.

Conform site-ului: Clima – CNIPT Târgu Ocna (cnipttirguocna.ro), localitatea beneficiază de un climat cu temperaturi moderate, cu ierni destul de blânde și veri răcoroase, precipitații reduse, cu o dinamică redusă a aerului. Tot conform sursei

menționate anterior, caracteristicile climatice ale zonei sunt prezentate în paragraful următor. Bioclimatul este unul dintre cele mai plăcute din țară, caracterizat ca nesolicitant – sedativ, de cruțare, tonifiant. În concluzie se poate afirma că orasul Târgu Ocna are un climat subalpin, de adăpost, moderat, favorabil vieții, care îl recomandă ca stațiune balneoclimatică importantă în tratarea afecțiunilor respiratorii. În ceea ce privește precipitațiile atmosferice, media anuală este de 654 mm/an, cu un maxim de 110 mm în luna iunie (1935) și un minim de 30 mm în luna februarie, numărul mediu anual de zile cu precipitații fiind de 120, iar cel al zilelor cu ninsoare de 30.

Așadar, climatul este unul propice pentru locuire, fiind unul din cele mai bune din țară din punct de vedere al menținerii sănătății fizice și psihice ale omului. Dar omul modern nu poate trăi fără servicii, așa că ideal este să apară mai multe servicii în zonă.

S-au putut observa ca fiind necesară refacerea pe viitor a incintei industriale studiată, astfel încât să fie în armonie cu natura.

Târgu Ocna este cunoscut pentru Salina Târgu Ocna, unde vin multe persoane pentru efectele terapeutice ale aerosolilor cu sare. Salina nu se află în zona studiată. Însă există posibilitatea extinderii ofertei de cazare, pe situl studiat, pentru cei care vin să viziteze salina. Astfel, este indicat ca terenul discutat să poată permite dezvoltarea unor noi pensiuni sau complexe hoteliere în legătură cu Salina Târgu Ocna, pentru a susține potențialul turistic terapeutic al orașului.

3.4. Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).

Terenul subiect este situat pe str. Petre Ispirescu – arteră recent modernizată și are posibilitatea unor accesuri pietonale și auto. Terenul se află cu latura nordică dispusă la intersecția str. Gălean cu str. Viișoara.

Prin prezentul proiect nu se propun noi căi de acces. Se propune menținerea căilor de acces existente. Astfel vor fi asigurate accese atât pietonale cât și auto pentru fiecare parcelă rezultată. Nu vor exista servituți. Accesul principal în incinta U.T.R.-ului studiat se va realiza din str. Viișoara, drum public cu o bandă de circulație pe sens, cu profil transversal de aprox. 6 ml, prin intermediul drumului interior. Unele parcele au acces de la str. Petre Ispirescu, iar cea dinspre str. Gălean va avea acces direct și din str. Gălean.

În prezent nu există o parcare sistematizată în incintă. Astfel se propun următoarele:

- Parcaje - se vor realiza 22 parcele + o parcela aferentă străzii. Beneficiarii celor 22 parcele (fără parcela drum) vor asigura parcaje în interiorul parcelelor, cel puțin câte 1 loc de parcare/ per parcelă. Așadar, sunt propuse 22 locuri de parcare.
- Accesuri - va fi asigurat 1 acces auto în complex pe str. Vișoara, iar unele parcele vor avea acces de pe altă stradă, mai exact str. Gălean (parcela 1) și str. Petre Ispirescu (parcelele 19, 20, 21, 22).

Accesul pentru aprovizionarea cu marfă a unui posibil centru comercial/ magazin se va face direct din stradă, în intervale orare și prin locuri de așa natură alese încât să nu deranjeze activitatea clienților.

În cazul clădirilor de locuit, parcările și gararea autovehiculelor se vor face doar pe terenul propriu, fără a ocupa spațiul public.

Staționarea vehiculelor este interzisă în afara proprietăților, acestea vor gestiona exclusiv în interiorul parcelelor, în parcaje sau parcări, fără a ocupa din străzi sau trotuare publice.

- Organizarea circulației feroviare - (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare - garare etc.). Nu e cazul.

- Organizarea circulației navale - (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.).

Nu e cazul.

- Organizarea circulației aeriene - (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)

Nu e cazul.

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)

Vor fi asigurate accese atât pietonale cât și auto pentru fiecare parcelă rezultată. Nu vor exista servituți. Accesul principal în incinta U.T.R.-ului studiat se va realiza din str. Vișoara, drum public cu o bandă de circulație pe sens, cu profil transversal de aprox. 6 ml. Unele parcele vor avea acces auto și pietonal de pe str. Petre Ispirescu (parcelele 19, 20, 21, 22), iar o parcelă va avea acces auto și pietonal și de pe str. Gălean (parcela 1).

Accesurile pietonale în cazul în care vor fi construite spații comerciale se vor face din spațiul liber aflat în fața spațiului comercial, prin platforme pietonale amenajate în

incinta de parcaj, echipate cu mobilier urban și vegetație joasă sau înaltă plantată și gazon însămânțat. Pot fi instalate obiecte de mobilier urban, ca de ex: bănci, bolarzi, coșuri de gunoi, elemente decorative, elemente de reazem, stâlpi etc.

De asemenea vor fi respectate prevederile special pentru accesibilitatea în spațiile publice a persoanelor cu handicap, astfel se vor asigura locuri de parcare special amenajate, detalii de coborâre a trotuarelor, marcaje pentru nevăzători.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

UTR - **Zona studiată face parte din UTR 11 Cartier Gălean, conform PUG Bacău.** Se propune ca zona studiată să fie constituită ca o singură Unitate Teritorială de Referință, având o singură zonă, **Zonă Mixtă** și 4 Subzone: Subzona stradală, Subzona Locuire, Subzona Locuire 2, Subzona stradală 2. Proiectul propune încadrarea terenului în **Zonă Mixtă**. Bilanțul teritorial pe funcțiuni este prezentat:

| EXISTENT | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------|----------|--------------|-------------------|--------------------|-------------|-----------|-------------|--------------|--------------------------|-------------------------|
| Nr. Parcela | Suprafata parcela | CUT | POT | S construita | S desfasurata | S verde | S alei | Rh max | Hmax Cornișă | Funcțiune principală | % funcțiune din S teren |
| 1 | 18568.0mp | 0.09 | 9% | 1726mp | 1726mp | 180mp | 925mp | P+M | 6m | industrial | 100% |
| PROPOS | | | | | | | | | | | |
| Nr. Parcela | Suprafata parcela | CUT max. | POT (%) max. | S construita max. | S desfasurata max. | S verde 20% | S alei 5% | Rh max | Hmax Cornișă | Funcțiune principală | % funcțiune din S teren |
| 1 | 3779.5mp | 1.8 | 53% | 2011.0mp | 6830.0mp | 755.9mp | 189.0mp | S+P+2E+M/Er | 15.0m | turism, servicii, comerț | 26% |
| 2 | 556.5mp | 1.8 | 53% | 297.0mp | 1008.0mp | 111.3mp | 27.8mp | S+P+2E+M/Er | 15.0m | turism, servicii, comerț | |
| 3 | 487.8mp | 1.8 | 53% | 257.0mp | 873.0mp | 97.6mp | 24.4mp | S+P+2E+M/Er | 15.0m | turism, servicii, comerț | |
| 4 | 475.6mp | 1.6 | 43% | 204.5mp | 761.0mp | 95.1mp | 23.8mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | 50% |
| 5 | 451.0mp | 1.6 | 43% | 193.9mp | 721.6mp | 90.2mp | 22.6mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 6 | 451.0mp | 1.6 | 43% | 193.9mp | 721.6mp | 90.2mp | 22.6mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 7 | 488.6mp | 1.6 | 43% | 210.1mp | 781.8mp | 97.7mp | 24.4mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 8 | 463.3mp | 1.6 | 43% | 199.2mp | 741.3mp | 92.7mp | 23.2mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 9 | 458.1mp | 1.6 | 43% | 197.0mp | 733.0mp | 91.6mp | 22.9mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 10 | 458.1mp | 1.6 | 43% | 197.0mp | 733.0mp | 91.6mp | 22.9mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 11 | 656.6mp | 1.6 | 43% | 282.3mp | 1050.6mp | 131.3mp | 32.8mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 12 | 450.4mp | 1.6 | 43% | 193.7mp | 720.6mp | 90.1mp | 22.5mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 13 | 450.4mp | 1.6 | 43% | 193.7mp | 720.6mp | 90.1mp | 22.5mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 14 | 640.1mp | 1.6 | 43% | 275.2mp | 1024.2mp | 128.0mp | 32.0mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 15 | 1055.7mp | 1.6 | 40% | 422.3mp | 1689.1mp | 211.1mp | 52.8mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 16 | 976.3mp | 1.6 | 40% | 390.5mp | 1562.1mp | 195.3mp | 48.8mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 17 | 1013.0mp | 1.6 | 40% | 405.2mp | 1620.8mp | 202.6mp | 50.7mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 18 | 831.0mp | 1.6 | 40% | 332.4mp | 1329.6mp | 166.2mp | 41.6mp | S+P+2E+M | 12.0m | locuire | |
| 19 | 816.7mp | 1.8 | 45% | 367.5mp | 1470.1mp | 163.3mp | 40.8mp | S+P+2E+M/Er | 14.0m | turism, servicii, comerț | 14% |
| 20 | 781.6mp | 1.8 | 45% | 351.7mp | 1406.9mp | 156.3mp | 39.1mp | S+P+2E+M/Er | 14.0m | turism, servicii, comerț | |
| 21 | 480.2mp | 1.8 | 45% | 216.1mp | 864.4mp | 96.0mp | 24.0mp | S+P+2E+M/Er | 14.0m | turism, servicii, comerț | |
| 22 | 481.7mp | 1.8 | 45% | 216.8mp | 867.1mp | 96.3mp | 24.1mp | S+P+2E+M/Er | 14.0m | turism, servicii, comerț | 10% |
| 23 drum | 1864.8 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

Celor 4 Subzone le corespund următoarele funcțiuni principale:

Subzona stradală – compusă din Parcelele 1-3 – are funcțiunea principală Turism, Servicii, Comerț

Subzona Locuire – compusă din Parcelele 4-14 – are funcțiunea principală Locuire

Subzona Locuire 2 – compusă din Parcelele 15-18 – are funcțiunea principală Locuire

Subzona stradală 2 – compusă din Parcelele 19-22 – are funcțiunea principală Turism, Servicii, Comerț

Astfel, putem observa că în urma parcelării propuse, ocuparea terenurilor va fi diferită. De la o funcțiune 100% industrială inițial, proporția funcțiilor pe terenul studiat se schimbă astfel: vom avea 26% din teren ocupat cu funcțiune dedicată turismului, serviciilor, comerțului dispusă stradal cu deschidere la str. Vișoara și Gălean; apoi, în interiorul complexului 50% funcțiunea de locuire; la strada Petre Ispirescu vom avea 14% din terenul inițial ocupat de funcțiunea principală de turism, servicii, comerț; și în final vor fi 10% din teren ocupați de drum.

(A) Zona Mixtă – Subzona Stradală (Parcelele: 1, 2, 3)

- funcțiuni principale : **Turism, Servicii și Comerț** cu un regim de înălțime între P – S+ P+2E+M / Er
- funcțiuni secundare : se admite: locuire, comerț, servicii, birouri, depozitare nepoluantă, spații de recreere, spații verzi, circulație, parcaje, echipare tehnico-edilitară, medical

- Utilizări admise pe parcelele subiect :
- spații de birouri, administrație, comerciale, servicii (ex: pază, curățenie, etc.), locuințe, spații verzi amenajate, zonă de așteptare, circulație pietonală și carosabilă, totem, firme luminoase, pensiune, farmacie, parcaje, service și zone de încărcare / descărcare marfă, încărcare mașini electrice, farmacie, echipare tehnico-edilitară și construcții aferente, anexe, spațiu tehnic, spațiu depozitare, showroom, magazin, hypermarket, supermarket, supermagazine, hipermagazine, spații de spectacol, sală de sport, sală de evenimente, servicii de ospitalitate, restaurant, alimentație, clinică, cămin de bătrâni, centru de îngrijire, cabinete medicale, locuri de joacă și loisir.
- Utilizări admise condiționat:
- spălătorii auto / platforme de precolectare, cu condiția amplasării la distanța de min. 15 m față de ferestrele locuințelor.

- Aspectul exterior al construcțiilor

Se propun pentru clădirile cu specific comercial: finisaje simple, linii drepte, cu signalistică, firme luminoase și totem cu firme luminoase. Închiderile exterioare pot fi cu panouri sandwich, pereți cortină, finisaje de tablă, pereți plini, tencuială, închideri de sticlă, alte finisaje contemporane. Aspectul va fi unul caracterizat de forme clare și o imagine vizuală curată și modernă. Poate fi propusă și o arhitectură tradițională, reinterpretată, cu acoperiș tip mansardă, lemn și alte materiale locale. Vor fi folosite culori care se armonizează între ele în interiorul ansamblului.

Pot fi realizate copertine, în funcție de necesitățile locatarului, cu condiția integrării lor armonioase cu restul construcțiilor.

Clădirile pentru locuit vor avea un aspect curat, cu materiale de calitate, în culori calde sau neutre precum: crem, gri, alb, ivoire, bej, maro, vișiniu, etc. Pot fi folosite accente de culoare pentru a marca existența unor servicii, a unui etaj comercial, alte funcțiuni care nu sunt locuințe, etc. Acoperișul va putea fi tip terasă, pod ori mansardă. În cazul mansardelor, se va opta pentru o soluție de arhitectură simplă.

- Spații verzi și plantate – Având în vedere funcțiunea mixtă, la nivelul noilor parcele rezultate suprafața de spații verzi libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, etc.) va fi de min. 25% din suprafața parcelei. Acestea vor fi distribuite astfel: min. 20% spații verzi plantate + min. 5% scuaruri, alei, alte amenajări pietonale. Totodată, pentru spații comerciale, se vor respecta și prevederile art. 34 din R.G.U și anexa nr. 6 din R.G.U și cap. II pct 10.2 din R.G.U., - „Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2- 5% din suprafața totală a terenului.” (conf. Anexa 6 R.G.U.) Spațiile verzi se vor amenaja cu gazon însămânțat sau similar și se vor planta arbori. Spațiile verzi vor fi tratate peisagistic, înierbate, plantate. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor (conf. Anexa 6 R.G.U.).
- Parcaje - Beneficiarii celor 3 parcele (Parcelele 1, 2, 3) vor asigura parcaje în interiorul parcelelor, cel puțin câte 1 loc de parcare/ per parcelă. În funcție de ceea ce se decide să se construiască pe fiecare parcelă în parte, se vor urma indicațiile din Regulamentul General de Urbanism.
- Împrejmuire
Se vor realiza împrejmuiri. Gardurile dinspre străzile din incintă vor fi transparente sau parțial transparente. Vor avea o înălțime max. de 2,0m și vor fi formate din soclu de cca. 0,40 m și metal, lemn, sau gard forjat etc. la partea superioară. Modelul de gard va avea ca dominantă ideea de zăbrele verticale și se va încerca armonizarea culorilor din cartier. Acestea pot fi dublate de garduri vii. Împrejmuirea pe limitele laterale și cea posterioară pot fi opace. Sunt recomandate culorile naturale, relaxante, neutre și texturi de materiale satinat, netede. Sunt interzise materialele și culorile stridente. Gardurile dinspre stradă vor fi retrase față de aliniament cu 0.4 m, iar suprafața dintre aliniament și gard va fi tratată peisagistic, cu iarbă, dale, arbuști, flori etc.
- Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului
 - POT max. 53 %
 - CUT max. - 1.8
 - Regim maxim de înălțime - S+P+2E+M/Er, Hmax cornișă - 15 m, H max. cornișă Etaj retras - 18m

- Etajul 1 va fi unul retras din planul fațadei principale.

- **Retrageri față de limite**

Construcțiile propuse noi vor avea **retragerile față de aliniament** descrise mai jos.

Clădirile cu deschidere directă la str. Viișoara și Gălean, vor fi amplasate la:

- Retrageri de min. 3 m față de aliniamentul străzii Viișoara;
- Retrageri de min. 3 m față de aliniamentul străzii Gălean;
- Se pot menține construcțiile existente cu retrageri față de aliniament de min. 0.6m, la străzile Viișoara și Gălean.

Clădirile de pe Parcelele 2 și 3 se vor retrage min. 3m față de aliniamentul străzii interioare din complex, Intrarea Stejarilor. Clădirea / clădirile aferente Parcele 1 se vor retrage față de aliniamentul străzii Intrarea Stejarilor astfel: min. 5m față de limita estică și min. 4m față de limita sudică.

Construcțiile propuse noi vor avea **retragerile laterale și posterioare** descrise mai jos.

- Limite laterale:
 - Retrageri de min. 4m, pentru fațade care au ferestre la camerele de locuit / camere de cazare;
 - Retrageri de min. 2m, pentru fațade care au ferestre care nu sunt la camere de locuit / camere de cazare;
 - Alipit la limita de proprietate, sau retrageri 0.6m, pentru perete fără ferestre.
- Limite posterioare:
 - Retrageri de min. 4m;
 - Alipit la calcan, sau retrageri 0.6m, pentru perete fără ferestre, doar în cazul în care există deja un calcan pe terenul vecin din spate, la care să se alipească noua clădire.

(B) Zona Mixtă – Subzona Locuire (Parcelele 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)

Funcțiunea propusă

- funcțiuni principale : **Locuire** cu un regim de înălțime între P – S+P+2E+M
- funcțiuni secundare : se admite: comerț, turism, servicii, birouri, depozitare nepoluantă, spații de recreere, spații verzi, circulație, parcaje, echipare tehnico-edilitară, medical

Utilizări

- Utilizări admise pe parcelele subiect :

Locuințe, spații de birouri, administrație, comerciale, servicii (ex: pază, curățenie, etc.), spații verzi amenajate, zonă de așteptare, circulație pietonală și carosabilă, totem, firme luminoase, pensiune, farmacie, parcaje și zone de încărcare / descărcare marfă, încărcare mașini electrice, farmacie, echipare tehnico-edilitară și construcții aferente, anexe, spațiu tehnic, spațiu depozitare, showroom, magazin, hypermarket, supermarket, supermagazine, hipermagazine, spații de spectacol, sală de sport, sală de evenimente, servicii de ospitalitate, alimentație, clinică, cămin de bătrâni, centru de îngrijire, cabinete medicale, locuri de joacă și loisir.

- Utilizări admise condiționat:
spălătorii auto / platforme de precolectare, service, cu condiția amplasării la distanța de min. 15 m față de ferestrele locuințelor.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se propun pentru clădirile cu specific comercial: finisaje simple, linii drepte, cu signalistică, firme luminoase și totem cu firme luminoase. Închiderile exterioare pot fi cu panouri sandwich, pereți cortină, finisaje de tablă, pereți plini, tencuială, închideri de sticlă, alte finisaje contemporane. Aspectul va fi unul caracterizat de forme clare și o imagine vizuală curată și modernă. Poate fi propusă și o arhitectură tradițională, reinterpretată, cu acoperiș tip mansardă, lemn și alte materiale locale. Vor fi folosite culori care se armonizează între ele în interiorul ansamblului.

Pot fi realizate copertine, în funcție de necesitățile locatarului, cu condiția integrării lor armonioase cu restul construcțiilor.

Clădirile pentru locuit vor avea un aspect curat, cu materiale de calitate, în culori calde sau neutre precum: crem, gri, alb, ivoire, bej, maro, vișiniu, etc. Pot fi folosite accente de culoare pentru a marca existența unor servicii, a unui etaj comercial, alte funcțiuni care nu sunt locuințe, etc. Acoperișul va putea fi tip terasă, pod ori mansardă. În cazul mansardelor, se va opta pentru o soluție de arhitectură simplă.

Spații verzi și plantate – Având în vedere funcțiunea mixtă, la nivelul noilor parcele rezultate suprafața de spații verzi libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, etc.) va fi de min. 25% din suprafața parcelei. Acestea vor fi distribuite astfel: min. 20% spații verzi plantate + min. 5% scuaruri, alei, alte amenajări pietonale. Totodată, pentru spații comerciale, se vor respecta și prevederile art. 34 din R.G.U și anexa nr. 6 din R.G.U și cap. II pct 10.2 din R.G.U., - „Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2- 5% din suprafața totală a terenului.” (conf. Anexa 6 R.G.U.) Spațiile verzi se vor amenaja cu gazon însămânțat sau similar și se vor planta arbori. Spațiile verzi vor fi tratate peisagistic, înierbate, plantate. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor (conf. Anexa 6 R.G.U.).

- Parcaje - Beneficiarii celor 11 parcele (Parcelele 4- 14) vor asigura parcaje în interiorul parcelelor, cel puțin câte 1 loc de parcare/ per parcelă. În funcție de

cea ce se decide să se construiască pe fiecare parcelă în parte, se vor urma indicațiile din Regulamentul General de Urbanism.

Împrejmuire

Se vor realiza împrejmuiri. Gardurile dinspre străzile din incintă vor fi transparente sau parțial transparente. Vor avea o înălțime max. de 2,0m și vor fi formate din soclu de cca. 0,40 m și metal, lemn, sau gard forjat etc. la partea superioară. Modelul de gard va avea ca dominantă ideea de zăbrele verticale și se va încerca armonizarea culorilor din cartier. Acestea pot fi dublate de garduri vii. Împrejmuirea pe limitele laterale și cea posterioară pot fi opace. Sunt recomandate culorile naturale, relaxante, neutre și texturi de materiale satinat, netede. Sunt interzise materialele și culorile stridente. Gardurile dinspre stradă vor fi retrase față de aliniament cu 0.4 m, iar suprafața dintre aliniament și gard va fi tratată peisagistic, cu iarbă, dale, arbuști, flori etc.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- POT max. 43 %
- CUT max. - 1.6
- Regim maxim de înălțime - S+P+2E+M, Hmax cornișă - 12 m

Retrașeri față de limite

Clădirile din zonele parietale din parcelarea Intrarea Stejarilor (parcelele nr. 4, 7, 8, 11, 14), vor fi amplasate la:

- Retrașere de min. 3 m față de **aliniamentul străzii** Intrarea Stejarilor;

Construcțiile propuse noi vor avea retrașerile laterale și posterioare descrise mai jos.

Terenurile menționate mai sus (parcelele nr. 4, 7, 8, 11, 14), vor avea o singură deschidere către str. Intrarea Stejarilor, iar clădirile vor fi amplasate la:

- **Limite laterale:**
 - Față de latura nordică:
Retrașere de min. 4m, pentru fațade care au ferestre la camerele de locuit / camere de cazare;
Retrașere de min. 2m, pentru fațade care au ferestre care nu sunt la camere de locuit / camere de cazare;
 - Față de latura sudică:
Retrașere de min. 6m, pentru fațade care au ferestre la camerele de locuit / camere de cazare;
Retrașere de min. 4m, pentru fațade care au ferestre care nu sunt la camere de locuit / camere de cazare;
- **Limite posterioare:**

- Retrageri de min. 4m pentru fațade care au ferestre la camerele de locuit / camere de cazare;
 - Retrageri de min. 2m, pentru fațade care au ferestre care nu sunt la camere de locuit / camere de cazare;
 - Alipit la calcan, sau retragere 0.6m, pentru perete fără ferestre, doar în cazul în care există deja un calcan pe terenul vecin din spate, la care să se alipească noua clădire.
- Se va avea în vedere ca distanța între două clădiri dispuse de o parte și de alta a unei străzi, să fie egală sau mai mare decât 12m.

Clădirile amplasate central în parcelarea Intrarea Stejarilor (parcelele nr. 5, 6, 9, 10, 12, 13), vor fi amplasate conform celor de mai jos.

Construcțiile se vor retrage față de aliniament astfel:

- Retrageri de min. 5m în cazul unei clădiri care se retrage față de aliniament nordic, sau sudic;
- Retrageri de min. 4m în cazul unei clădiri care se retrage față de aliniament estic sau vestic.

Pentru aceste clădiri, **limitele laterale / posterioare** vor fi de:

- **Față de latura nordică / sudică** (dacă latura nu se învecinează cu strada):
Retragere de min. 4m.

Alipit la calcan, sau retragere 0.6m, pentru perete fără ferestre, dacă cei doi vecini alăturați decid să construiască amândoi în acest mod și dau o declarație scrisă în acest sens.

- **Limite față de laturile est / vest** (dacă latura nu se învecinează cu strada):
Retragere de min. 6m pentru fațade care au ferestre la camerele de locuit / camere de cazare;

Alipit la calcan, sau retragere 0.6m, pentru perete fără ferestre, dacă cei doi vecini alăturați decid să construiască amândoi în acest mod și dau o declarație scrisă în acest sens.

(C) Zona Mixtă – Subzona Locuire 2 (Parcelele: 15, 16, 17, 18)

Funcțiunea propusă

- funcțiuni principale : funcțiuni principale : **Locuire** cu un regim de înălțime între P – S+P+2E+M
- funcțiuni secundare : se admite: comerț, turism, servicii, birouri, depozitare nepoluantă, spații de recreere, spații verzi, circulație, parcaje, echipare tehnico-edilitară, medical

Utilizări

- Utilizări admise pe parcelele subiect :
- Locuire, spații de birouri, administrație, comerciale, servicii (ex: pază, curățenie, veterinarie etc.), spații verzi amenajate, zonă de așteptare, circulație pietonală și carosabilă, totem, firme luminoase, pensiune, farmacie, parcaje și zone de încărcare / descărcare marfă, încărcare mașini electrice, farmacie, echipare tehnico-edilitară și construcții aferente, anexe, spațiu tehnic, spațiu depozitare, showroom, magazin, hypermarket, supermarket, supermagazine, hipermagazine, spații de spectacol, sală de sport, sală de evenimente, servicii de ospitalitate, alimentație, clinică, restaurant, cămin de bătrâni, centru de îngrijire, cabinete medicale, locuri de joacă și loisir.
- Utilizări admise condiționat:
- spălătorii auto / platforme de precolectare, service, cu condiția amplasării la distanța de min. 15 m față de ferestrele locuințelor.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se propun pentru clădirile cu specific comercial: finisaje simple, linii drepte, cu signalistică, firme luminoase și totem cu firme luminoase. Închiderile exterioare pot fi cu panouri sandwich, pereți cortină, finisaje de tablă, pereți plini, tencuială, închideri de sticlă, alte finisaje contemporane. Aspectul va fi unul caracterizat de forme clare și o imagine vizuală curată și modernă. Poate fi propusă și o arhitectură tradițională, reinterpretată, cu acoperiș tip mansardă, lemn și alte materiale locale. Vor fi folosite culori care se armonizează între ele în interiorul ansamblului.

Pot fi realizate copertine, în funcție de necesitățile locatarului, cu condiția integrării lor armonioase cu restul construcțiilor.

Clădirile pentru locuit vor avea un aspect curat, cu materiale de calitate, în culori calde sau neutre precum: crem, gri, alb, ivoire, bej, maro, vișiniu, etc. Pot fi folosite accente de culoare pentru a marca existența unor servicii, a unui etaj comercial, alte funcțiuni care nu sunt locuințe, etc. Acoperișul va putea fi tip terasă, pod ori mansardă. În cazul mansardelor, se va opta pentru o soluție de arhitectură simplă.

Spații verzi și plantate – Având în vedere funcțiunea mixtă, la nivelul noilor parcele rezultate suprafața de spații verzi libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, etc.) va fi de min. 25% din suprafața parcelei. Acestea vor fi distribuite astfel: min. 20% spații verzi plantate + min. 5% scuaruri, alei, alte amenajări pietonale. Totodată, pentru spații comerciale, se vor respecta și prevederile art. 34 din R.G.U și anexa nr. 6 din R.G.U și cap. II pct 10.2 din R.G.U., - „Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2- 5% din suprafața totală a terenului.” (conf. Anexa 6 R.G.U.) Spațiile verzi se vor amenaja cu gazon însămânțat sau similar și se vor planta arbori. Spațiile verzi vor fi tratate peisagistic, înierbate, plantate. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor (conf. Anexa 6 R.G.U.).

- **Parcaje** - Beneficiarii celor 4 parcele (Parcelele 15- 18) vor asigura parcaje în interiorul parcelelor, cel puțin câte 1 loc de parcare/ per parcelă. În funcție de ceea ce se decide să se construiască pe fiecare parcelă în parte, se vor urma indicațiile din Regulamentul General de Urbanism.

Împrejmuire

Se vor realiza împrejmuiri. Gardurile dinspre străzile din incintă vor fi transparente sau parțial transparente. Vor avea o înălțime max. de 2,0m și vor fi formate din soclu de cca. 0,40 m și metal, lemn, sau gard forjat etc. la partea superioară. Modelul de gard va avea ca dominantă ideea de zăbrele verticale și se va încerca armonizarea culorilor din cartier. Acestea pot fi dublate de garduri vii. Împrejmuirea pe limitele laterale și cea posterioară pot fi opace. Sunt recomandate culorile naturale, relaxante, neutre și texturi de materiale satinete, netede. Sunt interzise materialele și culorile stridente. Gardurile dinspre stradă vor fi retrase față de aliniament cu 0.4 m, iar suprafața dintre aliniament și gard va fi tratată peisagistic, cu iarbă, dale, arbuști, flori etc.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- **POT max.** 40 %
- **CUT max.**- 1.6
- **Regim maxim de înălțime** – S+P+2E+M, Hmax cornișă – 12 m

Retrageri față de limite

În cazul unui teren cu deschiderea către stradă dispusă în partea de est sau vest a parcelei (cazul Parceleii 15, cazul Parceleii 18), noile construcții vor fi amplasate la:

- Retrageri de min. 4 m față de **aliniamentul străzii** Intrarea Stejarilor;

Construcțiile propuse noi vor avea retragerile **laterale și posterioare** descrise mai jos.

- Față de latura nordică:
 - o Retragere de min. 3m pentru fațade care au ferestre la camerele de locuit / camere de cazare;
 - o Retragere de min. 2m, pentru fațade care au ferestre care nu sunt la camere de locuit / camere de cazare;
- Față de latura sudică:
 - Retragere de min. 21m dacă se dorește obținerea autorizației de construire fără aviz / acord CFR
 - Retragere între 4m – 20.99m - necesită aviz / acord CFR pentru obținerea autorizației de construire
- Față de latura estică (dacă nu este fațadă către stradă)
 - o Retragere de min. 4m
 - o Alipit la calcan, sau retragere 0.6m, pentru perete fără ferestre, dacă cei doi vecini alăturați decid să construiască amândoi în acest mod și dau o declarație scrisă în acest sens
- Față de latura vestică (dacă nu este fațadă către stradă)
 - o Retragere de min. 4m, pentru fațade care au ferestre la camerele de locuit / camere de cazare;
 - o Alipit la calcan, sau retragere 0.6m, pentru perete fără ferestre, dacă cei doi vecini alăturați decid să construiască amândoi în acest mod și dau o declarație scrisă în acest sens
- Se va avea în vedere ca distanța între două clădiri dispuse de o parte și de alta a unei străzi, să fie egală sau mai mare decât 12m.

În cazul unui teren cu deschiderea către stradă dispusă în partea de nord a parcelei (cazul Parcelei 16, cazul Parcelei 17), noile construcții vor fi amplasate la:

- Retragere de min. 3 m față de **aliniamentul străzii** Intrarea Stejarilor;

Construcțiile propuse noi vor avea retragerile **laterale și posterioare** descrise mai jos.

- Față de latura sudică:
 - Retragere de min. 21m dacă se dorește obținerea autorizației de construire fără aviz / acord CFR
 - Retragere între 4m – 20.99m - necesită aviz / acord CFR pentru obținerea autorizației de construire
- Față de latura estică / vestică (dacă nu este aliniament)
 - o Retragere de min. 5m, pentru fațade care au ferestre la camerele de locuit / camere de cazare;
 - o Alipit la calcan, sau retragere 0.6m, pentru perete fără ferestre, dacă cei doi vecini alăturați decid să construiască amândoi în acest mod și dau o declarație scrisă în acest sens

Dacă se dorește construirea în afara zonei de protecție CFR, din interiorul Parcelor 15, 16, 17, 18 – nu este necesar acord/ aviz CFR pentru obținerea autorizației de construire. Se poate construi pe baza unei autorizații de construire directe, care să respecte reglementările prezentului regulament de urbanism.

Dacă se dorește construirea în zonele de protecție CFR, din interiorul Parcelor 15, 16, 17, 18 – este necesar acord/ aviz CFR pentru obținerea autorizației de construire.

(D) Zona Mixtă – Subzona Stradală 2 (Parcelele 19, 20, 21, 22)

Funcțiunea propusă

- funcțiuni principale : **Turism, Servicii și Comerț** cu un regim de înălțime între P – S+ P+2E+M/Er
- funcțiuni secundare : se admite: locuire, comerț, servicii, birouri, depozitare nepoluantă, spații de recreere, spații verzi, circulație, parcaje, echipare tehnico-edilitară, medical

Utilizări

Utilizările permise pe această zonă sunt descrise mai jos. Emiterea autorizațiilor de construire pe această zonă, pentru edificarea de clădiri, se poate realiza după obținerea în prealabil a unui aviz / acord CFR.

Utilizări admise pe parcelele subiect :

- Pensiuni, spații de birouri, administrație, comerciale, servicii (ex: pază, curățenie, etc.), locuire, spații verzi amenajate, zonă de așteptare, circulație pietonală și carosabilă, totem, firme luminoase, hotel, farmacie, parcaje și zone de încărcare / descărcare marfă, încărcare mașini electrice, farmacie, echipare tehnico-edilitară și construcții aferente, anexe, spațiu tehnic, spațiu depozitare, showroom, magazin, hypermarket, supermarket, supermagazine, hipermagazine, spații de spectacol, sală de sport, sală de evenimente, servicii de ospitalitate, alimentație, clinică, cămin de bătrâni, centru de îngrijire, cabinete medicale, locuri de joacă și loisir.

Utilizări admise condiționat:

- spălătorii auto / platforme de precolectare, service, cu condiția amplasării la distanța de min. 15 m față de ferestrele locuințelor.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se propun pentru clădirile cu specific comercial: finisaje simple, linii drepte, cu signalistică, firme luminoase și totem cu firme luminoase. Închiderile exterioare pot fi cu panouri sandwich, pereți cortină, finisaje de tablă, pereți plini, tencuială, închideri de sticlă, alte finisaje contemporane. Aspectul va fi unul caracterizat de forme clare și o imagine vizuală curată și modernă. Poate fi propusă și o arhitectură tradițională, reinterpretată, cu acoperiș tip mansardă, lemn și alte materiale locale. Vor fi folosite culori care se armonizează între ele în interiorul ansamblului.

Pot fi realizate copertine, în funcție de necesitățile locatarului, cu condiția integrării lor armonioase cu restul construcțiilor.

Clădirile pentru locuit vor avea un aspect curat, cu materiale de calitate, în culori calde sau neutre precum: crem, gri, alb, ivoire, bej, maro, vișiniu, etc. Pot fi folosite

accente de culoare pentru a marca existența unor servicii, a unui etaj comercial, alte funcțiuni care nu sunt locuințe, etc. Acoperișul va putea fi tip terasă, pod ori mansardă. În cazul mansardelor, se va opta pentru o soluție de arhitectură simplă.

Spații verzi și plantate – Având în vedere funcțiunea mixtă, la nivelul noilor parcele rezultate suprafața de spații verzi libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, etc.) va fi de min. 25% din suprafața parcelei. Acestea vor fi distribuite astfel: min. 20% spații verzi plantate + min. 5% scuaruri, alei, alte amenajări pietonale. Totodată, pentru spații comerciale, se vor respecta și prevederile art. 34 din R.G.U și anexa nr. 6 din R.G.U și cap. II pct 10.2 din R.G.U., - „Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2- 5% din suprafața totală a terenului.” (conf. Anexa 6 R.G.U.) Spațiile verzi se vor amenaja cu gazon înșămânțat sau similar și se vor planta arbori. Spațiile verzi vor fi tratate peisagistic, înierbate, plantate. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor (conf. Anexa 6 R.G.U.).

- **Parcaje** - Beneficiarii celor 4 parcele (Parcelele 19 - 22) vor asigura parcaje în interiorul parcelelor, cel puțin câte 1 loc de parcare/ per parcelă. În funcție de ceea ce se decide să se construiască pe fiecare parcelă în parte, se vor urma indicațiile din Regulamentul General de Urbanism.

Împrejmuire

Se vor realiza împrejmuiiri. Gardurile dinspre străzile din incintă vor fi transparente sau parțial transparente. Vor avea o înălțime max. de 2,0m și vor fi formate din soclu de cca. 0,40 m și metal, lemn, sau gard forjat etc. la partea superioară. Modelul de gard va avea ca dominantă ideea de zăbrele verticale și se va încerca armonizarea culorilor din cartier. Acestea pot fi dublate de garduri vii. Împrejmuirea pe limitele laterale și cea posterioară pot fi opace. Sunt recomandate culorile naturale, relaxante, neutre și texturi de materiale satinete, netede. Sunt interzise materialele și culorile stridente. Gardurile dinspre stradă vor fi retrase față de aliniament cu 0.4 m, iar suprafața dintre aliniament și gard va fi tratată peisagistic, cu iarbă, dale, arbuști, flori etc.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- **POT max.** 45 %
- **CUT max.** - 1.8
- **Regim maxim de înălțime** – S+P+2E+M/Er, Hmax cornișă – 14 m, Hmax cornișă Er: 17m

Retrageri față de limite

Clădirile cu deschidere directă la str. Petre Ispirescu, vor fi amplasate conform codului civil și în urma realizării de studiu PUD, prin care vor fi definitivare retragerile față de limitele terenurilor. Aceste situri necesită obținerea unui acord / aviz CFR pentru eliberarea autorizației de construire.

În toate subzonele funcționale descrise mai sus, retragerile clădirilor față de limitele parcelelor pot fi mai mici decât au fost reglementate în prezentul capitol. În acest caz, retragerile vor fi stabilite prin realizarea unui studiu PUD, Plan Urbanistic de Detaliu, a unui studiu de însorire și cu respectarea Codului Civil.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme.

- Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.

În zona se găsesc toate **rețelele edilitare** necesare unei funcționări optime a unor clădiri noi, iar acestea sunt operaționale. Se vor asigura debitele necesare pentru hidranți exterior/interior, debit ce va fi stabilit prin proiectul de autorizație și care va fi avizat de către pompieri. Beneficiarul va realiza racord la intrarea în situl studiat / până la prima parcelă. Se vor realiza racordări ulterioare pentru fiecare parcelă prin proiectele de autorizație realizate de către utilizatorii acestor parcele.

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.

În zona se găsesc toate **rețelele edilitare** necesare unei funcționări optime a clădirii noi, iar acestea sunt operaționale. Prin proiectul de autorizație se vor asigura debitele necesare pentru canalizarea atât a apelor metelrice cât și cele reziduale. Astfel se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare. Beneficiarul va menține racordul de la intrarea în situl studiat (dinspre str. Gălean). Se vor realiza racordări ulterioare pentru fiecare parcelă prin proiectele de autorizație realizate de către utilizatorii acestor parcele.

- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

În zona se găsesc toate **rețelele edilitare** necesare unei funcționări optime a clădirii noi: energie electrică, comunicații, cablu TV și date etc. De asemenea la faza următoare, prin proiectul de autorizație de construire, se vor respecta normle PSI în vigoare și se vor stabili condițiile pentru asigurarea necesarului electric.

Beneficiarul va realiza racord la intrarea în situl studiat (limita dinspre str. Gălean) / până la prima parcelă. Se vor realiza racordări ulterioare pentru fiecare parcelă.

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.

În zona se găsesc toate **rețelele edilitare** necesare unei funcționări optime a clădirii noi, iar acestea sunt operaționale.

- Alimentare cu gaze naturale – Beneficiarul va realiza racord la intrarea în situl studiat (limita dinspre str. Gălean) / până la prima parcelă. Se vor realiza racordări ulterioare pentru fiecare parcelă.
- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.

În zona se găsesc toate **rețelele edilitare** necesare unei funcționări optime a clădirii noi, iar serviciile de salubritate sunt operaționale. Colectarea deșeurilor menajere se va realiza individual pentru fiecare parcelă, iar accesul operatorului de salubritate se va realiza prin gabaritul străzilor din incinta U.T.R.-ului. Tipologia de colectare - selectivă, omogenă și / sau cu pre-procesare pentru cogenerare se va subordona prin contractul stabilit de compania municipală de preluare și depozitare la data implementării proiectului.

Dimensionarea și avizarea sistemelor de instalații aferente clădirilor sunt autorizate prin documentații tehnice întocmite în fazele DTAC și PTh.

Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).

Pe terenul studiat și prin funcțiunea propusă nu sunt prevăzute surse de poluare. Se vor respecta condițiile prevăzute în punctul de vedere al autorității competente în ceea ce privește Protecția Mediului.

Materiile prime, energia și combustibilii utilizați vor fi specifici pentru funcțiunea mixtă propusă - locuințe, turism, servicii și comerț, și vor fi stabilite prin documentații ce vor fi avizate conform legislației în vigoare, întocmite către fiecare viitor proprietar în parte. La modul general, clădirile vor avea structură din beton armat, sau metal și lemn.

În ceea ce privește produsele comercializate vor fi livrate periodic și depozitate în incinta spațiului comercial/spațiile comerciale. Pentru depozitarea corectă și în condiții de siguranță a acestora se vor respecta prevederile legale și normele de sănătate în vigoare. Nu va fi produsă poluare de niciun tip.

Spațiu comercial/spațiile comerciale vor fi echipate cu unități de climatizare adecvate, în funcție de activitatea comercială, pentru asigurarea confortului și temperaturii optime de depozitare a produselor comercializate.

În cazul produselor alimentare, acestea vor fi depozitate în frigidere specifice pentru fiecare produs sau spații echipate cu rafturi și climatizare adecvata pentru respectarea temperaturii de depozitare a produselor. Produsele nealimentare vor fi depozitate în spații climatizate adecvat, în funcție de specificul produsului.

- Prevenirea producerii riscurilor natural

Toate materialele și molozul rezultat în urma demolării vor fi sortate și reciclate sau depozitate în consecință pentru evitarea contaminării solului. Vor fi recuperate și valorificate materialele de construcție valoroase, iar deșeurile rezultate vor fi depozitate și transportate de către o firmă de salubritate acreditata în baza unui contract ce va fi încheiat între beneficiar și aceasta.

Prin natura parcelării și a proiectului propus, nu se anticipează ca prezentul proiect să conducă spre efecte semnificative asupra mediului. Cadastrarea parcelelor nu implică manipulare fizică semnificativă a sitului, singura sursă de impact neglijabil asupra mediului fiind construcția drumului de acces intern, impact mitigat prin metodele specifice detaliate în etapa de autorizare de construire, neconstituind prilej de implementare a unor soluții complexe.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Parcelarea va fi racordată la rețeaua edilitară existentă în zonă. Colectarea apelor meteorice și a celor menajere vor fi colectate prin rețeaua de canalizare din incinta ce va fi racordata la rețeaua municipală existentă în zonă. Nu este cazul de stații de epurare. Colectarea apelor meteorice și a celor menajere vor fi colectate prin sistemul de canalizare din incinta care va fi realizat conform normelor în vigoare la data realizării documentației tehnice și conform proiectului de specialitate.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor se va face doar în incinta de proprietate în zone special amenajate și se vor respecta normele cu privire la sortarea și reciclarea deșeurilor. Colectarea deșeurilor menajere se va realiza individual pentru fiecare parcelă, iar accesul operatorului de salubritate se va realiza prin gabaritul străzilor din incinta U.T.R.-ului.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Prin proiect se propune parcelarea terenului rezultat, precum și realizarea unor artere de circulație interne și execuția racordurilor la utilități conform celor menționate anterior. După execuția lucrărilor necesare pentru trasare/delimitare

a parcelelor, realizare platforme și racorduri, se va evacua molozul și se va readuce la starea inițială a terenurilor.

Execuția unităților de locuire, turism, servicii și/sau comerț vor fi stabilite prin documentații ce vor fi avizate conform legislației în vigoare, întocmite către fiecare viitor proprietar în parte.

S.C. BATSERV COM S.R.L. își asumă costurile aferente parcelării, realizării cadastrului, proiectarea și obținerea avizelor, organizarea platformelor și iluminatului din incinta proprie, signalistica de pe sit și a drumurilor din incinta proprie, precum și repararea zonelor deteriorate pe parcursul șantierului.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare. De asemenea în proiectare se vor ține cont de specificul plantelor, sistemele / debitul necesar de apa pentru irigație etc., toate aceste aspect vor fi cuprinse și detaliate în proiectul de autorizație.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu e cazul să se instituie zone protejate.

- Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Arterele de circulație din zona sunt recent modernizate din punct de vedere urbanistic, dacă va fi necesar se va reface perimetral pe zona de împrejmuire amenajarea peisagistică. Prin prezentul proiect nu se propun noi căi de acces. Astfel se vor asigura accese atât pietonale cât și auto pentru fiecare parcelă rezultată. Nu vor exista servituți. Accesul principal în incinta U.T.R.-ului studiat se va realiza din str. Viișoara, drum public cu o bandă de circulație pe sens, cu profil transversal de aprox. 6 ml, prin intermediul drumului interior. Unele parcele au acces de la str. Petre Ispirescu, iar cea dinspre str. Gălean va avea acces direct din str. Gălean.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Orasul Târgu Ocna are un climat subalpin, de adăpost, moderat, favorabil vieții, care îl recomandă ca stațiune balneoclimatică importantă în tratarea afecțiunilor respiratorii. În ceea ce privește precipitațiile atmosferice, media anuală este de 654 mm/an, cu un maxim de 110 mm în luna iunie (1935) și un minim de 30 mm în luna februarie, numărul mediu anual de zile cu precipitații fiind de 120.

Așadar, climatul este unul propice pentru locuire, fiind unul din cele mai bune din țară din punct de vedere al menținerii sănătății fizice și psihice ale omului. Dar omul modern nu poate trăi fără servicii, așa că ideal este să apară mai multe servicii în zonă. Târgu Ocna este cunoscut pentru Salina Târgu Ocna, unde vin multe persoane pentru efectele terapeutice ale aerosolilor cu sare. Salina nu se află în zona studiată. Însă există posibilitatea extinderii ofertei de cazare, pe situl

studiat, pentru cei care vin să viziteze salina. Astfel, este indicat ca terenul discutat să poată permite dezvoltarea unor noi pensiuni sau complexe hoteliere, de tratament, sau de agrement, în legătură cu Salina Târgu Ocna, pentru a susține potențialul turistic terapeutic al orașului.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Prin prezentul proiect nu se propun noi căi de acces. Se propune menținerea căilor de acces existente. Astfel vor fi asigurate accese atât pietonale cât și auto pentru fiecare parcelă rezultată. Nu vor exista servituți. Accesul principal în incinta U.T.R.-ului studiat se va realiza din str. Viișoara, drum public cu o bandă de circulație pe sens, cu profil transversal de aprox. 6 ml, prin intermediul drumului interior. Unele parcele au acces de la str. Petre Ispirescu, iar cea dinspre str. Gălean va avea acces direct și din str. Gălean.

3.7. Obiective de utilitate publică

Terenul este în proprietatea privată a beneficiarului și nu se prevede modificarea statului acestuia.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii nr. 213/1998
 - terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local) - În zona studiată s-au putut identifica terenuri aflate în proprietatea publică a municipiului, acestea sunt conform planșei de Situație Juridică. Acestea sunt trotuarele și arterele de circulație din zona. Nu se propun prin PUZ modificări referitoare la statutul acestora.
 - terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local) - În zona studiată s-a putut identifica un teren aflat în proprietatea privată a orașului, acesta fiind conform planșei de Situație Juridică. Nu se propun prin PUZ modificări referitoare la statutul acestuia.
 - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice - Conform planșei de Situație Juridică toate terenurile cu excepția celor menționate anterior sunt proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice. Nu se propun prin PUZ modificări referitoare la statutul acestora.
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale - Nu se propun prin PUZ modificări referitoare la statutul juridic al terenurilor.
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale - Nu se propun prin PUZ modificări referitoare la statutul juridic al terenurilor.
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii - Nu se propun prin PUZ modificări referitoare la statutul juridic al terenurilor.
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului - Nu se propun prin PUZ modificări referitoare la statutul juridic al terenurilor.

4. Concluzii, măsuri în continuare

- Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG:

Putem concluziona că viitoarea parcelare va deveni un punct de reper în zonă. De asemenea planul urbanistic zonal se înscrie în prevederile PUG și va fi aprobat în conformitate cu legislația în vigoare.

Astfel după îndeplinirea tuturor procedurilor de prezentare la comisiile de specialitate din cadrul administrației, consultare publică, avizare și aprobare, specificate în Certificatul de urbanism și Metodologia specifică, prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal cuprinzând Memoriu General, Regulament de Urbanism, Planuri Urbanistice, va fi aprobată. Durata de valabilitate a prezentului PUZ va fi de minim 5 ani.

- Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

Prin prezentul PUZ se propune o modernizare a zonei, având în vedere planul de investiție pe termen lung al beneficiarului de salubritate a zonei, curățenie și reparare a incintei vechi. Această investiție va genera la rândul ei noi beneficii, precum atractivitatea imaginii urbane, salubritatea zonei, creșterea economiei locale și generarea de locuri de muncă noi. Prin prezenta investiție sunt prevăzute locuri de muncă noi sub formă de angajați sau posturi pentru mentenanța spațiului, curățenie, dezapezire, pază, întreținere.

- Priorități de intervenție:

Beneficiarul își propune în prima etapă reabilitarea terenului subiect, iar ulterior curățarea și salubritatea zonei, astfel crescând calitatea vieții locuitorilor din zonă. Reabilitarea terenului subiect se va face prin demolarea unor clădiri existente, trasare, parcelare, curățare, precum și repararea împrejurimii.

- Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. Se vor indica lucrările necesare de elaborat în perioada următoare:

- Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – Nu e cazul.
- Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general. – Prin prezentul PUZ se prioritizează renovarea fostei incinte a terenului.
- Montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții etc.). – Beneficiarul lucrării își asumă costurile aferente parcelării, organizarea de șantier, curățenia, avizele, proiectarea și iluminatul, precum și reparația zonelor deteriorate pe parcursul șantierului. Având în vedere că utilitățile sunt existente în zonă și străzile au o condiție bună, putem concludiona că din partea autorităților nu mai sunt necesare costuri adiționale. Primăria va aviza proiectul și va colabora în respectarea procedurilor.

Întocmit,
Dr.Arh. Costina Ioana Chisărau
Dr.Arh. Lect. Mihai Chisărau
Arh. Ana-Maria Precupețu
Arh. Dr. Conf. Urb. Sorana Untanu
Campa Arhiconstruct S.R.L.
Estia Kion S.R.L.

