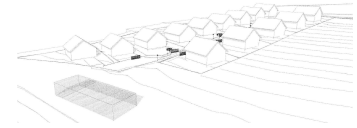




sc ARCOLAR srl
Baia Mare
str. M. Sadoveanu, nr. 6
tel 0262.276633

Proiect nr.: 10/2020/ARCOLAR
Denumirea proiectului: P.U.Z. ANSAMBLU REZIDENȚIAL
Amplasament: sat MOCIRA, com. RECEA
Ansamblu rezidențial



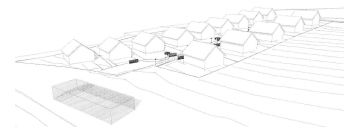
FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA INVESTITIEI:	P.U.Z. ANSAMBLU REZIDENȚIAL
FAZA DE PROIECTARE:	P.U.Z.
AMPLASAMENT:	sat. MOCIRA, com. RECEA
BENEFICIARI:	NICO VASILE, NICO MARIA, COSTE IONUȚ-FLORIN, COSTE MIRELA
INIȚIATORI P.U.Z.	NICO VASILE COSTE IONUȚ-FLORIN
PROIECTANT:	s.c. ARCOLAR s.r.l.
PROIECT NR.:	10/2020



sc ARCOLAR srl
Baia Mare
str. M. Sadoveanu, nr. 6
tel 0262.276633

Proiect nr.: 10/2020/ARCOLAR
Denumirea proiectului: P.U.Z. ANSAMBLU REZIDENȚIAL
Amplasament: sat MOCIRA, com. RECEA
Ansamblu rezidențial



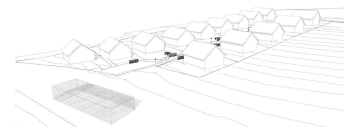
BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Fișa proiectului
2. Borderou
3. Memoriu tehnic
4. Acte de proprietate
5. Aviz emis de unitatea competentă, pe baza P.U.Z.-ului existent

PIESE DESENATE

U-01. Plan de încadrare în zonă	Sc. 1:5000
U-02. Plan de încadrare în P.U.G.	Sc. 1:10000
U-03. Plan de situație – existent topo	Sc. 1:500
U-04. Plan de situație - propus	Sc. 1:500
U- Plan reglementări urbanistice – zonificare (P.U.Z. existent)	Sc. 1:1000
U-05. Plan pentru organizarea circulației în zonă	Sc. 1:500



MEMORIU GENERAL

Denumirea investitiei:	P.U.Z. ANSAMBLU REZIDENȚIAL
Beneficiari:	NICO VASILE, NICO MARIA, COSTE IONUȚ-FLORIN, COSTE MIRELA
INIȚIATORI P.U.Z.:	NICO VASILE COSTE IONUȚ-FLORIN
Amplasament/adresă:	sat. MOCIRA, com. RECEA
Proiectant:	s.c. ARCOLAR s.r.l.
Număr proiect:	10/2020
Faza de proiectare:	P.U.Z.

P.U.Z. ANSAMBLU REZIDENȚIAL urmărește reglementarea zonei amplasate în intravilanul localității Mocira, comuna Recea.

Zona studiată este compusă din 5 parcele de teren, proprietate privată.

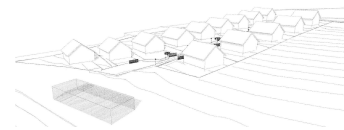
Prin P.U.Z. ANSAMBLU REZIDENȚIAL se reglementează zona studiată, urmărind rezolvarea următoarelor categorii de probleme, în vederea dezvoltării acestei zone pentru desfășurarea de activități rezidențiale:

- Statutul juridic și circulația terenurilor astfel ca toate terenurile să fie construibile și drumurile de acces să fie dimensionate corect;
- Organizarea rețelei stradale, pentru ca toate parcelele să aibă o bună accesibilitate;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Organizarea urbanistică-arhitecturală, cu focus pe găsirea unei idei de ordonare a terenurilor parcelate dezordonat prin conformarea volumetrică și amplasarea construcțiilor propuse;
- Zonificarea funcțională și stabilirea indicatorilor urbanistici.

Capitolul. I - DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

I.1 - Regimul juridic - Forma de proprietate

Zona studiată cuprinde 5 loturi, aflate în proprietatea a 4 proprietari:



LISTA TERENURILOR CUPRINSE ÎN P.U.Z. ANSAMBLU REZIDENȚIAL				
PROPRIETAR	NR. CAD.	SUPRAF.	TIPUL DE PROPRIETATE	SITUARE
NICO VASILE	nr. cad. 53881	2140	propr.privată	INTRAVILAN
	nr. cad. 59193	4755	propr.privată	INTRAVILAN
	nr. cad. 54124	1869	propr.privată	INTRAVILAN
COSTE IONUȚ-FLORIN	nr. cad. 51793	1858	propr.privată	INTRAVILAN
	nr. cad. 52048	1946	propr.privată	INTRAVILAN

Suprafața zonei studiate este de 12.568mp din care:
- suprafața terenurilor aflate în proprietatea privată a beneficiarilor P.U.Z.-ului este 12.568mp

I.2 - Regimul juridic - amplasarea în intravilan/extravilan

Conform tabelului din subcapitolul I.1. - **Forma de proprietate**, terenurile din zona studiată apar în Cartea Funciară ca terenuri amplasate în INTRAVILAN.

Conform P.U.G. aprobat în 2014, o suprafață de 12.568mp se află în intravilanul comunei Recea: loturile aflate în proprietatea NICO VASILE, NICO MARIA, COSTE IONUȚ-FLORIN, COSTE MIRELA:

- nr. Cad. 51793, 52048, 54124, 59193, 53881 se află integral în intravilan.

I.3 - Prevederi ale documentațiilor de urbanism

P.U.G. aprobat în 2014 instituie un regim special asupra zonei studiate: interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.D. sau P.U.Z.

Parcelele aflate în zona studiată sunt încadrate în **zona L – zona de locuit**.

Conform **P.U.G. aprobat în 2014**, și a **Regulamentului de Urbanism** aferent, zona L – **zona de locuit**, cuprinde următoarele:

Subzona L1:

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI SITUATE ZONE CONSTRUITE CONSTITUITE

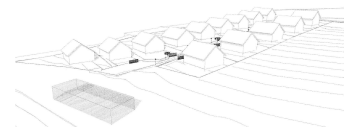
Subzona L2:

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI SAU ÎN ENCLAVE NECONSTRUITE

Subzona L3:

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI LOCUINȚELOR COLECTIVE MICI ȘI MIJLOCII CU MAXIM P+4 NIVELURI

Parcelele studiate sunt încadrate în:



Subzona L2:

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI SAU ÎN ENCLAVE NECONSTRUITE

conform P.U.G. aprobat în 2014, și a Regulamentului de Urbanism aferent, subzona L2, cuprinde următoarele:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

I.4 - Accesibilitate - circulații - parcări

Accesul în localitatea Mocira (zona studiată) se face preponderent dinspre Baia Mare (ieșirea din Satu Nou de Jos spre Cătălina), pe drumul județean DJ 182B - drum ce leagă Baia Mare de Săcălășeni.

I.5 Proprietățile private

Proprietățile private sunt libere de construcții, acestea urmează să fie reparcelate.

I.6 Utilități:

Pe latura de est a parcelei studiate (partea de sus a terenului cu declivitate) se află rețeaua de apă și canalizare ce deservește localitatea Săcălășeni.

Nu există rețea de gaz în proximitatea parcelei.

I.7 Respectarea normelor de protecție a mediului înconjurător, reabilitarea și conservarea mediului.

Nu se evidențiază probleme legate de mediu.

I.8 Respectarea normelor de protecție la foc, de prevenire și stingere a incendiilor

Nu se evidențiază probleme, deoarece terenul este liber de construcții.

Capitolul. II - ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI DISFUNȚIONALITĂȚII REZULTATE

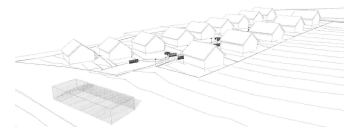
II.1 - Regimul juridic - Amplasarea în intravilan/extravilan

Parcelele studiate sunt amplasate în intravilanul localității, pe un teren cu declivitate.

II.2 - Accesibilitate - circulații - parcări

Accesul la parcela studiată se face din drumul județean DJ 182B, acesta fiind în partea de est a zonei studiate. La ora actuală fiecare parcelă are acces din drumul DJ 182B.

Acostamentul drumului este neamenajat, nefiind locuri de parcare prevăzute pe acest sector de drum. Parcarea pe parcele este imposibilă, deoarece topografia terenului nu permite accesul autovehiculelor.



II.3 – Construcții existente-propuse

Terenul studiat este liber de construcții.

Se propun volumetrii simple, regulate, volumetria acoperișului în 2 ape.

II.4 - Utilități

Deoarece nu există un racord la limita de proprietate pentru utilități, se propune un racord la rețeaua de alimentare cu apă și alimentarea cu energie electrică pentru a putea alimenta toate construcțiile aflate pe amplasament.

Rețeaua de canalizare cea mai apropiată se află în proximitatea parcelei studiate, la limita de est. Dezavantajul este că rețeaua de canalizare este amplasată la partea superioară a terenului studiat (teren cu declivitate), astfel că, racordarea noului ansamblu rezidențial la aceasta se poate face doar cu ajutorul unei stații de pompare a apelor uzate menajere și fecaloid-menajere, în conducta de canalizare care trece în proximitatea terenului, amplasată la o distanță de minim 10,00 m față de construcții, conform Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

II.5 Respectarea normelor de protecție a mediului înconjurător, reabilitarea și conservarea mediului.

În prezent, nu există nicio modalitate de ridicare a gunoierului menajer deoarece nu este cazul. Se propune colectarea selectivă a gunoierului menajer și ridicarea acestuia de către firma de salubritate cu care are contract primăria.

Amplasamentul este deficitar în ceea ce privește racordarea la un sistem de canalizare existent. Canalizarea se va rezolva cu ajutorul unei stații de pompare a apelor uzate menajere și fecaloid-menajere, în conducta de canalizare care trece în proximitatea terenului.

II.6 Respectarea normelor de protecție la foc, de prevenire și stingere a incendiilor

Zona studiată este amplasată la o distanță de cca. 9km de cel mai apropiat sediu de intervenție - I.S.U. Baia Mare.

Capitolul III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ SOLUȚII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR SEMNALATE

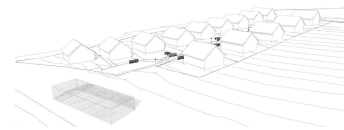
III.1 - Regimul juridic - Forma de proprietate

Pentru realizarea corecțiilor în vederea reglementării drumului de acces către toate proprietățile sunt necesare următoarele modificări:

a) pentru regularizarea drumului de acces este necesar ca ~1690.43mp să fie cedați din proprietăți private către domeniul public U.A.T. RECEA.

Proprietățile private care vor ceda câte o suprafață de teren sunt următoarele:

NICO VASILE	nr. cad. 53881
COSTE IONUȚ-FLORIN	nr. cad. 51793



Drumul nou format va avea în capătul acestuia o fundătură, conformată astfel încât să permită manevrele de întoarcere a autoturismelor.

III.2 - Regimul juridic - amplasarea în intravilan/extravilan

În urma aprobării P.U.Z.-ului toate terenurile private din zona studiată vor trece în intravilanul comuniei RECEA.

III.3-Zonificarea funcțională

P.U.Z. cuprinde doar 1 U.T.R.:

- rezidențial

Conform **P.U.G aprobat în 2014** parcelele aflate în zona studiată sunt încadrate în **zona L – zona de locuit.**, cu subzonele aferente, enumerate în cap. 1.3.

Ansamblul se încadrează în **Subzona L2:**

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI SAU ÎN ENCLAVE NECONSTRUIT.

Parcele propuse:

Noile parcele vor fi destinate construcției de locuințe individuale, cu regim maxim de înălțime (D/S)+P+M, unde mansarda va avea pereții supraînălțați cu maxim 1.5m.

Frontul la stradă al parcelelor vor fi de 18.20m, 10.13m, 14.00m și 25.50m, după caz.

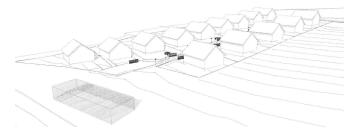
Suprafața noilor parcele va fi cuprinsă între 600.20 mp și 969.87 mp:

P.O.T. maxim propus = 35%

C.U.T. maxim propus = 0.7

Suprafețe parcele propuse:

Parcela 1	875.45
Parcela 2	838.42
Parcela 3	846.73
Parcela 4	855.05
Parcela 5	863.36
Parcela 6	871.66
Parcela 7	825.16
Parcela 8	724.84
Parcela 9	969.87
Parcela 10	600.20
Parcela 11	638.88
Parcela 12	638.15
Parcela 13	638.15
Parcela 14	691.65



III.4 - Accesibilitate - circulații

Accesul în zona studiată se face din drumul județean DJ 182B, acesta fiind în partea de est a zonei studiate.

Se propune realizarea unui drum de colectare, care să deservească ansamblului rezidențial propus, acesta racordându-se la drumul DJ 182B, în funcție de normele în vigoare privind proiectarea drumurilor județene.

Prin documentația de față se reglementează profilul drumului de acces ca drum de interes local, cu trafic redus, conform Ordinului pentru aprobarea Specificației tehnice pentru proiectarea, execuția și exploatarea drumurilor cu o singură bandă de circulație din mediul rural - Indicativ ST-022-1999.

Astfel, drumul propus va avea lățimea de 6,00m pentru carosabil și trotuare de o parte și de alta cu o lățime de 1,5m și o declivitate de 8%. Fiecare parcelă va avea acces din drumul propus, racordul fiecărei parcele se va realiza în funcție de declivitatea drumului. Prin documentația de față este propusă rezolvarea capătului fundăturii cu lărgirea drumului pentru a permite manevrele de întoarcere a autoturismelor și a autovehiculelor mari pe o platformă de minim 12,00m x 17,00m.

Se propune ca accesul din drumul județean DJ 182B spre drumul de colectare propus să se facă printr-un drum de legătură, denumit în prezent pe hartă Ulița Fogădăului, amenajat conform normelor în vigoare și care să deservească toată Subzona L2:

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI SAU ÎN ENCLAVE NECONSTRUITE, propusă în **P.U.G. aprobat în 2014**, și în **Regulamentului de Urbanism** aferent pentru dezvoltarea de locuințe individuale.

Se propune amenajarea unei intersecții între drumul de legătură Ulița Fogădăului și drumul județean DJ182B.

III.5 Parcări

Parcelarea propusă și regimul de proprietate asupra terenurilor nu vor permite amenajarea parcarilor publice astfel că prin documentația de față se va prevedea amenajarea parcarilor necesare pentru fiecare parcelă în suprafața sa aferentă.

Toate autoturismele vor fi parcate în interiorul incintelor. Nu este permisă parcare autoturismelor pe calea de circulație. Este permisă oprirea autoturismelor în supralărgirile din dreptul acceselor în incinte.

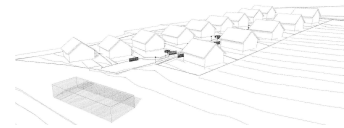
III.6 - Construcții propuse

Se propun volumetrii simple, regulate, volumetria acoperișului în 2 ape, cu pantă între 35°-45°.

Paletarul de culori folosit pentru finisajele exterioare va fi unul pastelat (crem, bej, vernil, gri deschis).

Se propune ca această conformare volumetrică și arhitecturală să fie preluată și în cazul construcțiilor propuse:

- regim de înălțime (D/S)+P+M pentru locuințe;
- se consideră mansardă acel spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției; în cazul de față se permite supraînălțarea pereților laterali de pe care se formează șarpanta, cu maximum 1,50m;



- se consideră subsol acel nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției;
- se consideră demisol acel nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției;
- acoperiș în 2 ape, cu pantă între 35°-45°;
- învelitoare din țiglă ceramică (culoare naturală);
- pereți realizați din zidărie, finisaje exterioare pastelate (crem, bej, vernil, gri deschis).
- pentru elementele de lemn, se va păstra culoarea natur a lemnului folosit uzual în construcții, fără aplicarea de baițuri în nuanțe ale altor esențe lemnoase (cireș, mahon, wehghe);
- evitarea culorilor puternice și stridente pentru orice parte din construcție.

Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple și vor avea la bază prisma patrulateră regulată. Pentru construcțiile cu fațade prea lungi, unde lungimea fațadei depășește de 2 ori înălțimea la cornișă, se vor căuta rezolvări estetice prin descompunerea volumelor: jocuri de volume, decroșări, fragmentarea fațadelor, întreruperea continuității finisajelor prin schimbarea materialelor.

Locuințele individuale vor fi retrase față de aliniament cu minim 6,00m și se vor constitui într-un front stradal ordonat.

Locuințele individuale vor fi retrase față de limitele laterale cu 3,00m și vor fi amplasate pe latura estică, sau central - după caz, astfel încât toate locuințele individuale să beneficieze de condiții bune de însorire. Retragera față de limita posterioară va fi de minim 5m.

Terenurile adiacente zonei de fundătură permit o rezolvare diferențiată a retragerilor față de limitele de proprietate:

- parcela 1: va fi retrasă cu 14.30m de la stradă;
- parcela 2: va fi retrasă cu 8.50m de la stradă;
- parcela 3: va fi retrasă cu 12.20m de la stradă;

III.7 - Împrejmuiri

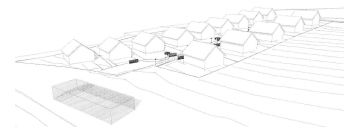
Împrejmuirile se vor realiza din lemn, pe socluri de beton de 50cm înălțime; acestea vor fi dublate de gard viu la frontul la stradă;

- stâlpi din lemn la un ecartament de cca. 2,00m, și traverse din lemn, montate echidistant, paralel cu panta terenului;
- înălțimea gardului va fi 1,80m;
- lemnul va fi tratat dar culoarea va fi păstrată cea naturală a lemnului.

III.8 - Utilități

Se propune racordarea la conducta de alimentare cu apă a localității Săcălășeni, ce trece pe limita de est a zonei studiate;

Evacuarea pe cale naturală a apelor pluviale, prin intermediul rigolelor și șanțurilor de scurgere



în lungul drumurilor, până la descărcarea într-un emisar;

Se propune extinderea rețelei de gaz din cea mai apropiată locație;

Se propune extinderea rețelei electrice.

Canalizarea se va rezolva cu ajutorul bazinelor vidanjabile individuale, amplasate la o distanță de minim 10,00 m față de construcții, conform Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.34:

"Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate."

Încălzirea se va rezolva în sistem individual, cu șeminee sau centrale termice pentru locuințe. Combustibilul va fi solid (lemn, pește) sau agent termic. Se vor căuta soluții alternative bazate pe captarea energiei solare.

III.10- Respectarea normelor de protecție a mediului înconjurător, reabilitarea și conservarea mediului.

Amplasamentul este deficitar în ceea ce privește racordarea la un sistem de canalizare existent. Astfel, se propune utilizarea bazinelor vidanjabile independente, conform Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.34:

"Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate."

Deșeurile vor fi de proveniență menajeră și se vor colecta selectiv în pubele care se vor ridica săptămânal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale comunei Recea.

Pentru protecția mediului se vor avea în vedere:

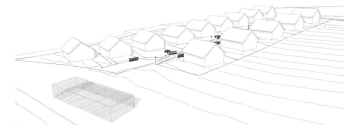
- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

III.11 - Respectarea normelor de protecție la foc , de prevenire și stingere a incendiilor

Zona studiată este amplasată la o distanță de cca. 9,00km de cel mai apropiat sediu al echipajelor de intervenție - I.S.U. Baia Mare.

Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99 din 07.04.1999 are următoarele prevederi specifice clădirilor individuale:

- clădirile individuale (familiale) parter sau parter-etaj și eventual mansardă, pot fi realizate din produse și elemente de construcție A1...E, în condițiile îndeplinirii corelației stabilite în Tabelul 12 al normativului.



- în clădirile de locuit individuale (familiale) realizate din materiale combustibile (în condițiile admise de normativ), se recomandă utilizarea finisajelor din materiale A1 sau A2-s1d0 în bucătării și alte spații cu foc deschis (P118/99)

- pentru gradul IV și V de rezistență la foc, suprafața construită va fi redusă cu 50% din cea maxim normată (P118/99);

Capitolul IV. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ A OPERAȚIUNII PROPUSE

Conform PUG aflat în vigoare, terenul studiat este situat în intravilanul localității Recea.

Prin PUZ se stabilește profilul funcțional al zonei, posibilitatea de acces și echipare cu utilități și indicatori urbanistici.

Se propune stabilirea condițiilor de acces și echipare pentru materializarea funcțiunii de locuire. Astfel se propune reparcelarea loturilor de teren existente și reglementarea acestora în vederea viitoarelor construcții. Acestea se propun cu un regim de înălțime P+M.

Investiția propusă nu va crea poluare prin specificul activității care se va desfășura, inclusiv în proximitatea acestuia.

Capitolul V. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință al localității Recea, considerăm că investiția propusă constituie o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei. Dat fiind faptul că aceasta se va realiza într-un fond neconstruit al localității, aceasta poate atrage după sine dezvoltarea zonei și crearea de noi zone rezidențiale în jurul acesteia, fapt care duce la dezvoltarea localității.

Prin PUZ se propune:

- stabilirea condițiilor de acces și echipare edilitare
- reparcelarea terenurilor existente
- reglementarea urbanistică a viitoarelor construcții

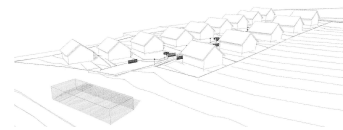
Zona nu beneficiază în prezent de echipare tehnico-edilitară, urmând ca în momentul începerii construirii pe noile loturi să fie extinse echipamentele de utilități existente în localitate.

Pentru racordarea la rețelele extinse de utilități (alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz), gestionarii acestora urmează să stabilească condițiile de racordare posibile, prin avize de racordare obținute în etape de proiectare ulterioare.

Capitolul VI. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE

Propunerea făcută se referă la o zonă situată în intravilanul localității Recea, sat Mocira, într-un fond neconstruit al localității.

Din punct de vedere al categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de



costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, menționăm următoarele aspecte:

Investitorul va suporta integral categoriile de costuri care țin de realizarea investiției și implicit costurile de mentenanță aferente acestora. În aceste categorii sunt incluse:

- Costurile de amenajare a terenului și construirea obiectivelor prevăzute prin temă;
- Costurile care implică amenajarea și întreținerea spațiilor verzi din cadrul incintelor;
- Costurile care implică proiectarea și executarea bransamentelor și racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă:

- alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua de alimentare cu apă a localității Cătălina
- canalizarea menajeră se va realiza pe fiecare parcelă în parte, cu ajutorul bazinelor

vidanjabile

- încălzirea termică se va face cu centrale termice pe combustibil gazos sau solid
- se pot folosi și echipamente auxiliare individuale ce folosesc energie din surse regenerabile

(panouri fotovoltaice, pentru iluminat, panouri solare sau pompe de căldură pentru încălzire și preparare apă caldă menajeră)

Deoarece operațiunea propusă se află într-un fond neconstruit, aceasta are nevoie de un racord la calea de circulație din proximitate. Astfel, se propune realizarea unui drum de acces și racord pe parcele de către **autoritățile publice locale**, prin cedarea investitorilor privați a loturilor de teren necesare pentru realizarea acestuia.

În urma prezentării acestor aspecte, considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

Întocmit:
arh.Stag. Alina Verdeș

Șef proiect:
arh. Laura Zaharia

-29.11.2021-