

Proiect /Data: 28/ Februarie 2015
Denumire: PUZ conform CU Nr. 605 / 30.12.2015 delimitat de DE 402(strada Islazului),DE398/1,Parcela A403/11.
Beneficiar: Primaria Valu lui Traian prin investitori Asociatia de proprietari reprezentata prin Gheorghiu Paiza
Adresa lucrării: comuna Valu lui Traian, strada Islazului, zona delimitata de Parcela A403/1-A403/10, Jud. Constanta

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: PUZ delimitat de DE 402(STRADA Islazului), DE 398/1, Parcela A403/11.
- Beneficiari: PRIMARIA VALU LUI TRAIAN prin investitori Asociatia Dde proprietari reprezerntata prin Gheorghiu Paiza
- Proiectantul general: S.C.PROCONSEBI S.R.L., Arh. Dorin Paul Bucur
- Data elaborării: 12. 2015 - 09. 2016

1.2 Obiectul lucrării, solicitări ale temei-program:

Necesitatea si oportunitatea prezentului PUZ a fost lansat la solicitarea unor proprietari de teren din zonă care doresc să-și dezvolte din punct de vedere urbanistic terenurile proprietate prin construcția de locuințe.

Deoarece potrivit PUG încă în vigoare terenurile respective nu sunt cuprinse în reglementări urbanistice care să permită autorizarea construcțiilor dorite de proprietari, fiind în schimb prevăzute funcțiuni care nu se mai regăsesc în dezvoltarea zonei, este necesară schimbarea încadrării respective printr-o nouă documentație de urbanism. Obiectul lucrării îl constituie deci elaborarea unui set de reguli privind dezvoltarea urbanistică a zonei delimitate conform Avizului de Oportunitate Nr. 21963/ 24.11.2015 emis de Primăria comunei Valu lui Traian.

Terenurile investitorilor fac parte din fosta Parcela agricola A 403 în suprafață totală de 47 500 mp ce a fost subîmpărțit ulterior in mai multe parcele. Proprietățile inițiatorilor sunt: Terenul respectiv cuprinde proprietatile particulare ale beneficiarilor dupa cum urmeaza:

- Parcela A403/1-lot 1-Popiea Liviu ,Popiea Steliana si Belea Ioana-3131mp
- Parcela A403/2-Agi-Ali Niazi si Agi Niat-5000mp
- Parcela A403/3-Bican Silviu,Gheorghiu Paiza,Muradasil Ferhan,Memet Elvie,Nezami Suzan,Ivan Cristina-5000mp
- Parcela A403/4-Clinici Mircea,Stan Gheorghita,Soare Vasilica,Munteanu Leonora,Barladeanu Mihai –Marius-5000mp
- Parcela A403/5 si Parcela A403/6 nu fac obiectul prezentului PUZ(teren agricol).
- Parcela A403/7-Matei Violeta si Tanurca Luminita Dorina-5000mp
- Parcela A403/8-Memet Elvie,Gheorghiu Paiza,Iusuf Sevinci,Ismail Ecrem,Molamet Aladin,Muradasil Ferhan Emel,Memet Elvie,Nezami Suzan-5000mp
- Parcela A403/9-Abdulachim Saledin,Ablachim Samsedin,Ablachim Sedat,Isaat Omurzade,Memedali Huranie,Sani Musedir-5000mp

- Parcela A403/10-Osman Hayati, Osman Gever, Temur Sevin, Cojocaru Ana-Maria, Memedali Pevat-5000mp.

1.3 Surse documentare: Principalele surse documentare studiate au fost studiile și proiectele de urbanism elaborate anterior prezentului studiu pentru zona în cauză după cum urmează:

- **PUG** (Planul Urbanistic General) al comunei Valu lui Traian aprobat prin HCL 75/ 18.03.2015 .
- **PUZ** realizat conform avizului de oportunitate 21963/ 24.11.2015, CU 605/ 30.12.2015 cu prezentul studiu. Zona studiată dezvoltă funcțiuni identice și cu prevederi de urbanism similare cu toate acestea, motiv pentru care prevederi din toate aceste studii vor fi preluate și de prezentul PUZ. Datorită dimensiunii și complexității reduse a studiului, nu a fost necesară elaborarea de studii adiacente, de prelucrarea de date statistice ori de studierea unor alte proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei:

Date privind evoluția zonei. Din punct de vedere istoric zona a fost înainte de 1989 terenul agricol aflată în afara perimetrului constructibil al comunei Valu lui Traian. Cooperativa agricolă de producție a fost desființată în cursul anului 1990 iar terenurile au fost retrocedate proprietarilor. Loturile predominant agricole au fost sub-împărțite, re-lotizate și transformate în lotizări urbane adesea haotic, sub presiunea dezvoltării accelerate a întregii zone din Valu lui Traian. Actualmente terenul studiat cuprinde trasee de circulație nediferențiată pe traseul fostelor drumuri de exploatare cât și teren neproductiv, arabil .

2.2 Încadrarea în localitate:

Poziția zonei față de intravilanul localității Valu lui Traian. Terenul are următoarele vecinătăți:

NORD: strada Islazului;
 EST: curți-construcții existente în intravilan;
 SUD: strada DE398/1
 VEST: Parcela A403/11.

Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității și cooperării în domeniul edilitar este limitată la strada existentă-strada Islazului, fiind limitată datorită amprizei reduse a acesteia.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:

- **Relieful și rețeaua hidrografică:** terenul nu are accidente de relief majore fiind aproximativ plat iar singurul element care ar fi putut reprezenta un eventual element hidrografic a fost canalul de irigații-acum DE398/1. Din păcate, acesta a fost desființat și ulterior colmatat de acțiuni umane necugetate ale locuitorilor zonei, în special prin depozitarea ilegală de deșeuri. La vest și la est de terenul studiat, se află case și terenuri agricole cultivate care reprezintă practic un adevărat plămân verde al întregii zone. Principala calitate a cadrului natural este dată tocmai de existența acestor terenuri agricole din vecinătate. Se va ține cont de existența canalului de irigație pe post de limită clară de demarcație.
- **Clima zonei** nu prezintă elemente caracteristice particulare, respectiv climat temperat continental cu tendințe de încălzire accelerată. Și aici se remarcă faptul că existența canalului de irigații ar fi produs o relativă îndulcire a microclimatului prin prezența oglinzii de apă.
- **Condiții geotehnice:** În urma efectuării studiului geotehnic pentru zona delimitată de parcelele A403/1 și A403/10 s-a relevat faptul că stratificația geologică a zonei este asemănătoare multor altor zone adiacente (umplutură neomogenă, strat de praf argilos loessoid sensibil la umezire, straturi de argilă cafenie vârtoasă în adâncime etc). Zona amplasamentului se încadrează teritorial în unitatea Dobrogea de sud, delimitată la nord de linia tectonică majoră

Capidava-Ovidiu. Considerațiunile geologice permit fundarea unor construcții obișnuite în condiții de siguranță fără a necesita măsuri deosebite de consolidare a terenului.

- Riscuri naturale posibile: Pe amplasament nu exista conducte cu alimentare cu apă și canalizare.
- Circulația:
- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, sau aeriene după caz. Circulația majoră în zonă se face numai rutier și ea se desfășoară pe strada Islazului în zona de nord.
- Capacități de transport, greutăți în fluența circulației 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.

2.4 Ocuparea terenurilor:

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată: Principala funcțiune observată distinct în cadrul zonei este agricolă, alături de care se pot afla funcțiuni conexe sau complementare. De asemenea, ca funcțiune cu totul nedorită se observă folosirea neautorizată a terenurilor ne-amenajate corespunzător drept depozit de deșeuri ilegale.
- Relaționarea între aceste două funcțiuni este antagonică, în sensul că pe măsură ce crește numărul și suprafața teritoriului amenajat drept curți-construcții scade în mod semnificativ funcțiunea distructivă a depozitelor ilegale de deșeuri.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este redus în zona ne-amenajată dinspre est și mai mare în zona deja structurată dinspre est. Maximele propuse prin PUZ nu se ating.
- Aspecte calitative ale fondului construit: construcțiile (casele parter din zona) sunt în general de bună calitate.
- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine: zona nu este asigurată cu nici un fel de servicii.
- Asigurarea cu spații verzi: nu există spații verzi amenajate.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine: nu există, cu excepția celui menționat la punctul (2.3.4)
- Principalele disfuncționalități: Zona studiată se află în cea mai mare parte în proprietate privată, loturile fiind precis delimitate deși limita acestora nu este întotdeauna materializată și pe teren.

2.5 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 cu energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale: Zona studiată nu are echipare edilitară deși adiacent zonei studiate, în intravilan, există rețele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și gaze ce se vor extinde spre zonele studiate pe traseele străzilor propuse.

2.6 Probleme de mediu:

Relația cadru natural – cadru construit, evidențierea riscurilor naturale și antropice: Cea mai mare parte a zonei studiate este ocupată de teren neproductiv. Este imperios necesară rezolvarea traseelor de legătură dintre străzile existente și drumurile de exploatare din afara localității precum și delimitarea precisă a terenurilor proprietate privată de domeniul public și cel privat al localității. Întreaga concepție urbanistică pentru zona studiată va urmări asanarea zonei și crearea unei imagini de calitate a ansamblului rezidențial ce urmează a fi ridicat aici.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă: nu există puncte nodale, întreaga zonă fiind un risc nediferențiat.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: în zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul, zona nu prezintă potențial balnear sau turistic.

2.7 Opțiuni ale populației:

Se prezintă opțiunile populației în contrapondere cu punctul de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei. Se expune separat și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ. Se observă cererea continuă de terenuri pentru construcție care a făcut proprietarii terenurilor să dorească dezvoltarea unor lotizări pentru locuințe și dotări precum și urbanizarea întregii zone. Această opțiune concordă cu punctul de vedere al administrației locale, dar în cadrul administrației se observă preocuparea de a pondera tendințele proprietarilor de terenuri de a dezvolta excesiv terenurile pe care le posedă. Ca atare, ținând cont de ambele categorii de opțiuni se propun niște indici urbanistici care să facă un echilibru între nevoia de dezvoltare și posibilitatea de a se ajunge la o dezvoltare exagerată și ne-controlată a teritoriului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTĂRE URBANISTICĂ:

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Nu este necesară prezentarea sintetică a concluziilor studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ deoarece s-a considerat că nu se justifică realizarea unor studii suplimentare care să potențeze enunțarea unor reglementări urbanistice.

3.2 Prevederi ale PUG:

Potrivit **PUG** Valu lui Traian, zona studiată este încadrată ca unitate teritorială de referință în zona L2-subzona de locuințe mici situate în noile extinderi.

Studiul privește rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, reconfigurarea funcțională a zonei în concordanță cu schimbările menționate.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

La capitolul valorificării cadrului natural se va observa că posibilitățile de valorificare ale cadrului natural sunt reduse: relaționarea cu formele de relief este minimă iar prezența unor oglinzi de apă este inexistentă. Singurul plus al zonei îl reprezintă existența unor spații plantate reprezentate de plantațiile agricole din extravilan; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului sunt bune datorită prezenței unui teren bun de fundare; adaptarea la condițiile de climă nu reprezintă o problemă deosebită pentru zona studiată; în final, nu există potențiale balneare valorificabile în zonă.

3.4 Modernizarea circulației:

Accesul la zona studiată se face dinspre interiorul intravilanului pe strada De 402 (strada Islazului) existentă iar din exterior pe drumurile de exploatare existente. În interiorul zonei studiate va fi proiectată o rețea de circulație majoră carosabilă și pietonală, suprafețele de carosabil și pietonal ce rezultă fiind trecute în domeniul public de interes local al comunei Valu lui Traian. Se va realiza un sistem rutier compus din strazi principale situate la limita dintre parcele și amenajarea DE 402.

- Strazile nou create, propuse perpendicular pe De402 și situate la limita dintre parcele, vor avea o ampriză de 10.00m (2 x carosabile de 3.50 m + 2 trotuare de 1.50m).
- Strada De402 existentă (are 6.00m în prezent) se va lăți prin cedarea a câte 2.00m dinpre parcelele ce fac obiectul prezentului PUZ, urmând ca și vecinii de vis-a-vis de parcele să cedeze tot 2.00m.
- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, amplasarea stațiilor de transport în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice, semaforizări etc nu se poate face numai pentru zona studiată, fiind necesară

extinderea teritoriului studiat pentru întreaga suprafață cuprinsă între vechea și noua limită a intravilanului.

- Asigurarea locurilor de parcare + garare: Parcajele necesare se vor asigura în limitele proprietății și se vor calcula conform prevederilor *Regulamentului General de Urbanism* aprobat prin HGR Nr. 525 din 27.06.1996 republicat în Monitorul Oficial Nr. 856 din 27 Noiembrie 2002 pe baza HGR Nr. 855 din 2001.
- Organizarea circulației feroviare, navale, aeriene (nu este cazul)
- Organizarea circulației pietonale; trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru accesul persoanelor cu handicap locomotor. Traseele pietonale se vor dezvolta în paralel cu cele rutiere iar piste pentru bicicliști nu se pot dezvolta pe o porțiune de teren atât de mică precum este cea studiată de prezentul PUZ, fiind necesară realizarea unui studiu mult mai amplu pentru obținerea unei soluții coerente pentru întreagul teritoriu. Deocamdată s-au lăsat niște rezerve de teren ca spațiu verde, care vor fi ulterior dezvoltate în mod corespunzător.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se prezintă principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere) care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament. Va fi stabilită destinația tuturor terenurilor din zonă. Fiecărei funcțiuni i se va stabili categoria de intervenție urbanistică în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților. Principalii indici urbanistici ai PUZ propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt: Procentul de Ocupare al terenului (POT), Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) și regimul de înălțime maxim.

- **ZL2** este o subzonă cu funcțiunea predominantă de locuințe individuale sau colective mici situată la mijlocul zonei studiate cu următorii indici urbanistici: POT propus = **50%** , CUT propus = **1.3**, Regim de înălțime maxim **P+2E** .

Bilanțul teritorial de zonă se întocmește comparativ existent-propus, din care rezultă proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

AGRICOL -EXISTENT

	Sub-zona ZL2
CIRCULAȚII (Carosabil+pietonal)	--
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	--
CURȚI-CONSTRUCȚII	47500 mp
TEREN NEPRODUCTIV	47500 mp
TOTAL GENERAL	47500 mp

8. BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

CURȚI-CONSTRUCȚII -PROPUȘ

	Existent	Propus	TOTAL
TEREN ARABIL TOTAL	47500 mp		
Din care			
CIRCULAȚII (Carosabil+pietonal)	----- mp	10190 mp	10190 mp
CURȚI-CONSTRUCȚII, TOTAL	----- mp	28409 mp	28409 mp
TEREN ARABIL TOTAL	47500 mp		
TEREN OCUPAT DE PARCELE CE			
NU FAC OBIECTUL PUZ-ului	8901mp	8901mp	8901mp
TOTAL GENERAL =	47500 mp	47500 mp	47500 mp

Deci :

-Suprafata zonei studiate.....	St =47500mp
-Suprafata teren reglementat prin PUZ.....	St= 38 599mp
-Suprafata care a generat PUZ.....	St =47 500mp
-Suprafata teren care nu face obiectul PUZ-ului...	St= 8 901mp
-Suprafata teren propus spre lotizare.....	St = 28 409mp
-Suprafete teren cedate circulatiei.....	.St =10 190mp
-Suprafata propusa curti-constructii-lotizare.....	St =19 887mp
-Suprafata propusa spatiu verde.....	St= 8 522 mp

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare:

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se tratează următoarele categorii de probleme:

- Alimentare cu apă: lucrările 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: Necesarul de alimentare cu apă pentru dezvoltările propuse de prezentul PUZ este minor în comparație cu dezvoltarea întregii zone cuprinsă între actualul intravilan și cel al anului 1990. De aceea, problema fundamentală nu este dacă prezentul PUZ poate fi susținut prin extinderea rețelei existente, ci dacă furnizorul de utilități în domeniu poate susține pe termen lung dezvoltarea întregii zone.
- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de pre-epurare etc: Idem cu capitolul de mai sus.
- 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: Ibidem cu capitolul de mai sus.
- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc: dezvoltarea tehnologică din ultimii ani face extinderea acestor linii, în special a celor de internet, în egală măsură perfect posibilă și cruciale pentru dezvoltarea zonei. Prin contrast, se observă creșterea mobilității serviciilor oferite astfel încât nu mai este necesară extinderea de oficii poștale, centrale telefonice, relee.
- Alimentare cu căldură; sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil, modernizări de sisteme existente etc: Nu este necesară alimentarea cu căldură, încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere se va face cu ajutorul centralelor termice individuale alimentate cu gaze naturale din rețeaua de distribuție deja existentă în teritoriu care va fi extinsă în acest scop de către furnizorul de utilitate respectiv.
- Alimentare cu gaze naturale, extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea alimentării cu gaze naturale: vor fi precizate de către furnizor.
- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc. Utilitățile vor face parte integrantă din proiectul de execuție al străzilor propuse și vor fi rezolvate prin extinderea rețelelor existente de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizarea apelor uzate menajere și eventual separat pluviale.

3.7 Protecția mediului:

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) au fost formulate ipoteze de lucru privind propuneri și măsuri de intervenție urbană ce privesc următoarele aspecte:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări): nu este cazul.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul.
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate: apele uzate se colectează de către serviciul specializat spre centrul de epurare al întregului teritoriu.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: se realizează controlat de către serviciul specializat.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc: asigurată prin amenajările propuse.
- Organizarea sistemelor de spații verzi: asigurată prin amenajările propuse.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate: nu este cazul.
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană: asigurată prin amenajările propuse.
- Valorificarea potentialului turistic și balnear: nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore: asigurată prin amenajările propuse.

În urma analizei s-a observat că aspectele menționate fie lipsesc complet, fie sunt neglijabile pentru zona studiată. Acolo unde a fost cazul, elaborarea soluției s-a făcut în așa fel încât impactul amenajării respective să minimizeze aspectele adverse și negative. Pentru diminuarea efectelor surselor de poluare a mediului, se vor respecta următoarele:

- Pe timpul executării construcțiilor: Orice deșeuri rezultate (moloz, pamant, etc) vor fi transportate în locurile special amenajate indicate de către primărie, iar în organizările de șantier vor fi folosite numai toalete ecologice.
- În perioada exploatării construcțiilor: Suprafața de spații plantate în încinta loturilor va respecta prevederile HCJC Nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

3.8 Obiective de utilitate publică:

Pentru zona studiată nu există obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ (care ar fi necesar a se trece și pe planul privind proprietatea asupra terenurilor) cuprinse cu domeniu, denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții din zonă) se realizează conform planșei U04 anexate, care cuprinde următoarele categorii de proprietate:

- Domeniu public (de interes național, județean și local)
- Domeniu privat (de interes național, județean sau local)
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Determinarea circulațiilor terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri)
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul privat
- Terenuri aflate în domeniul privat, destinate concesiunii
- Terenuri aflate în domeniul privat, destinate schimbului.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE:

Se vor prezenta următoarele concluzii privind studiul întocmit:

- Amenajarea și dezvoltarea urbanistică propusă de PUZ pentru zonă va fi înscrisă în prevederile noului PUG care se va întocmi ulterior aprobării prezentului studiu.
- Nu există categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare ori priorități de intervenție.
- Elaboratorul PUZ apreciază că restricțiile privind interdicția de construire pentru zonele de protecție ale unor rețele existente trebuie menținute pe întreaga durată a existenței acestor rețele, fapt certificat de deținătorii acestora. Odată rețelele respective dezafectate sau deviate pe un alt amplasament, restricțiile respective se anulează.

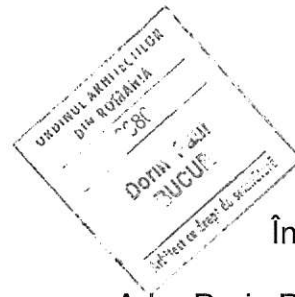
Lucrările necesare de elaborat în perioada următoare implică următoarele:

- Nu există proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor în domeniul interesului general ori montaje deosebite ale etapelor viitoare cu actori implicați, atragerea de

fonduri, etape de realizare, programe de investiții etc, dar se propune ca prioritară asigurarea studierii din punct de vedere urbanistic a întregului teritoriu cuprins între limita intravilanului din 1990 și limita actuală, extinsă, a acestuia. Între cele două există o porțiune încă nestudiată din care face parte și prezentul PUZ. Studiile de urbanism trebuie să continue spre nord-vest pe toată lungimea intravilanului pentru realizarea unei scheme de dezvoltare logice pe întregul teritoriu cuprins, și abia după realizarea întregului studiu se vor putea preciza în totalitate implicațiile dezvoltării rețelelor de circulație, utilități, dotări etc pentru întreaga localitate. Deocamdată prin PUZ-ul propus s-a încercat lăsarea unor rezerve de teren care să permită o dezvoltare ulterioară a suprafețelor respective fără a se crea restricții inutile.

5. **ANEXE:**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.



Întocmit,

Arh. Dorin Paul Bucur