

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării: "ELABORARE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE SI MODIFICAREA ACTIVITATILOR PERMISE, INTRAVILAN PARCELA A192/18"
Localitatea: Jud. Constanța, com. Tuzla, Tarla 33, parcela A192/18, nr. cad 107873
Beneficiar: Emurla Alper
Proiectant general: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.
Proiectant de specialitate: URBANISM Arh. F. Turcoianu
TOPOGRAFIC Arh. L. Remus
STD. GEOTEHNIC Ing. Valculescu A.ac
Ing. Moga D.



Nr.pr. 24/2023

BORDEROU GENERAL P.U.Z.

PARTEA I – PIESE SCRISE

FOAIE DE GARDĂ

BORDEROU GENERAL PUZ

VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PARTEA II – PIESE DESENATE

PLANSA 0 – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

PLANSA 1 – SITUATIA EXISTENTĂ

PLANSA 2 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

PLANSA 3 – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARE

PLANSA 4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC ZONAL

***“ELABORARE PUZ PENTRU STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE și MODIFICARE
ACTIVITATI PERMISE”***

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

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

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: "ELABORARE PUZ PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE SI MODIFICARE ACTIVITATI ADMISE"

- Beneficiar: EMURLA ALPER
- Adresa: Jud. Constanța, com. Tuzla, tarla 33, parcela A192/18
- Proiectantul general: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.
- Arh. Turcoianu F., arh. Remus L. – membri RUR
- Ridicarea topometrică: ing. Valciulescu Adrian
- Studiul geotehnic: ing. Moga Dragos
- Data elaborării: 2023, trimestrul 4

1.2 Obiectul PUZ

- Obiectul PUZ il reprezinta un areal cuprins intre DC 196, parcelele A192/17, A192/17a/3, A192/17a, A192/16b.
- Zona studiata = 13.000mp; S teren ce a generat PUZ = 5.000mp.

Solicitari ale temei-program: În acest PUZ se reglementează un teren aflat în intravilan, cu funcțiuni nediversificate care să înlesnească apariția diferitelor activități economice. Actualmente, activitățile admise sunt de funcțiuni mixte (servicii activități economice nenocive, locuințe de serviciu). Prin acest PUZ se direste introducerea următoarelor activități economice: *agro-zootehnice, locuințe de serviciu, statie carburanti, mica productie, servicii, comert, depozitare, birouri, service auto si pentru alte mijloace de transport aer-terestru, birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, telecomunicatii, productie manufaturiera, depozite si complexe de vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform legii, toate vor fi activitati nepoluante.*

Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei, pentru zona studiată: în acest moment terenul studiat în P.U.Z. este intravilan introdus prin PUG Tuzla pentru zona cu funcțiuni mixte nenocive, locuințe de serviciu, dar nereglementat și folosit actualmente ca teren agricol. Zona are caracter predominant economic cu funcții și servicii complementare locuirii.

1.3 Surse de documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
 1. PUG ȘI RLU AL COM. TUZLA
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
RIDICARE TOPOMETRICĂ, STUDIU GEOTEHNIC, STUDIU DE CIRCULATIE
- Date statistice
Zona studiata cuprinde vecinatatile terenului ce se doreste a fi reglementat. Vecinatatea de est este o zona agricola intravilană nereglementata urbanistic.

- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei: nu există PUZ aprobat prin HCL – zona nereglementată

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evolutia zonei

- Date privind evoluția zonei: în ultimii 20 de ani s-a constatat o dezvoltare a zonei și o creștere a standardelor de locuire și de dezvoltare a activităților economice din zona, ceea ce necesită marirea actualului areal construibil al localității Tuzla prin reglementarea unui teren deja aflat în intravilan, dar nereglementat. Terenul studiat fiind amplasat în proximitatea Aerodromului Tuzla cu acces din DC196, drum asfaltat și latime de 13.50m. Oportunitatea dezvoltării și diversificării activităților economice sunt foarte importante ceea ce va duce la dezvoltarea economică a localității și la crearea a multiple locuri de muncă.
- Interesul investitorilor față de proprietățile din zona aferentă PUZ-ului a determinat practic propunerea de reglementare a acestui teren.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relate cu evoluția localității: terenul detinut de initiatorul acestui PUZ este un teren intravilan, nereglementat, dar pe care în acest moment se desfășoară activități agricole. Zona aflată în imediata vecinătate este zona agricolă, iar la vestul acestui teren se regăsește aerodromul Tuzla aflat și el în plină dezvoltare.
- Potential de dezvoltare: dată fiind poziția în cadrul localității și faptul că are acces rapid la o rețea de circulație importantă, DN39 și Aerodromul Tuzla facilitează dezvoltarea activităților din zonă contribuind astfel la dezvoltarea acesteia și implicit a localității.

2.2 Incadrarea în localitate

- Poziționarea zonei față de intravilanul localității: conform Planului Urbanistic General al com. Tuzla, zona studiată cu S=13.000mp se află în intravilanul localității, UTR P5a - Aerodrom. Terenul studiat se află în partea de sud-vest a localității Tuzla, cu acces direct la DC196 ce se intersectează cu DN39 și având o ampriză de 13.50m.
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției și accesibilității: Accesul în zonă este facilitat de DC196 care face legătura directă dintre DN39 și interiorul localității, latura de vest a acesteia. Terenul studiat în acest PUZ se află la intrarea în localitatea Tuzla, pe partea dreapta, înspre Costinești.

2.3 Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale: terenul amplasamentul apartine platformei Dobrogea de Sud, cuprinsă între masivul Dobrogei Centrale (de care este separat prin falia Capidava-Ovidiu), Platforma Valahă, zona de șelf a mării Negre și frontieră cu Bulgaria. Fundamentul este reprezentat de calcară sărată. Depozite mai noi, de vîrstă cuaternară apar deasupra calcarelor și sunt reprezentate prin argile de diferite sorturi (argile galben-verzui sau verzi, argile cafenii-roșcate cu cuiburi de gips, argile cafenii, argile prăfoase, etc). În suprafața terenului se găsesc sol vegetal cu grosime de aproximativ 1.00m, sau umpluturi antropice. În zonă nu există cursuri de apă.

- Considerații hidrogeologice: Rețeaua hidrografică a Dobrogei este formată din: Dunăre, râurile interioare podișului, Canalul Dunăre-Marea Neagră, lacuri, ape subterane și Marea Neagră.
- Zonarea seismică: Conform codului de proiectare P100/2006, pentru zona analizată caracteristicile geofizice sunt: coeficient de seismicitate $ag=0.20g$, conform figurii din Codul de proiectare seismic – Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag pentru cutremure având intervalul de recurență $IMR = 100\text{ani}$. Perioada de colț $Tc=0.7\text{sec}$, conform zonării României în termeni de control (colț), Tc a spectrului de răspuns.

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

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

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

Pentru amplasamentul studiat factorul climă este reprezentat prin urmatoarele aspect:

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

2.4 Circulația

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

Din punct de vedere al acceselor auto și pietonal, zona este deservită în prezent de o circulație constantă în DC196, fără trotuare amanajate, strada asfaltată cu două benzi de circulație și ampriză de 13.50ml.

Accesul carosabil se face ușor și se realizează dinspre DC196 situată în extremitatea sudică a terenului ce a generat PUZ, după amenajarea acceselor conform legislației în vigoare.

Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitate și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități: pentru accesul facil în zona nou modernizată se propune o retragere a zonei edificabile propuse cu două accese carosabile cu latimea de minim 5.50m. se mai propune modernizarea DC196 cu trotuare pietonale de minim 2.00m latime.

2.5 Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:** zona studiată se află în intravilanul localității Tuzla, în zona economică fără imobile edificate, dar în proximitatea Aerodromului Tuzla unde se gasesc imobile P, P+1-2E.
- **Relaționari între funcțiuni:** deoarece se propune marirea numărului și diversificarea activităților existente, atunci pe terenul beneficiarilor se propun mai multe tipuri de activități care să vină în întâmpinarea cererii și astfel să dorește să se acopere necesarul de dotări.
- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:** Loturile ce se vor regăsi în interiorul limitelor PUZ-ului propus sunt libere de construcții. Fondul construit existent în zona îl reprezintă construcții P și P+1-2E cu destinații specifice activităților desfasurate în interiorul Aerodromului.
- **Aspecte calitative ale fondului construit:** nu este cazul deoarece pe terenul beneficiarului nu există construcții care să reprezinte un fond construit existent de valoare.
- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine;**
 - zona nu este deservită de servicii de transport în comun ce facilitează deplasarea locuitorilor către zone importante de utilitate la o scară mai mare;
 - în apropiere se gaseste un post trafo ce asigura energie electrică în zona. Aceasta este dimensionat pentru a face față în viitor pentru noile activități.
 - În acest moment pe terenul studiat nu se gaseste nici o rețea de canalizare și nici de apă potabilă a S.C. RAJA S.A. Pe viitor se dorește extinderea rețelelor RAJA existente în zona astfel încât să deservescă și noul spațiu reglementat. S-a propus spațiu necesar pentru amplasarea de pompe și bazin de stocaj.
 - zona este deservită de o firmă de salubritate specializată în ridicarea și neutralizarea deseuriilor menajere, iar acest lucru va continua și pe viitor prin încheierea unui contract cu o firmă specializată.
- **Asigurarea cu spații verzi:** în acest moment nu există spații verzi amenajate. Pe viitor se vor asigura zone verzi conform HGR 525/1996, HCJ152/2013, Lg24/2007 în funcție de activitatea prestată.
- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:** în studiile topografice și geotehnice nu au reieșit alte riscuri naturale în afară de seism.
- **Principalele disfuncționalități:** lipsa spațiilor verzi; lipsa arborilor din domeniul public; lipsa trotuare, lipsa sens giratoriu în DN39, lipsa utilități. Neexistența rețelelor edilitare dezvoltate (drumuri, apă, canal, enel, gaze, curenti slabii).

2.6 Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de

telecomunicație, surse și rețele alimentare cu energie termică, posibilități de alimentare cu gaze naturale-dupa caz):

Exista retea Enel de 20Kv chiar pe terenul initiatorilor PUZ cu punct trafo pe latura de vest.

Exista retea de apa, dar nu este dimensionata astfel incat sa poata prelua si noile activitati propuse.

Exista retea de canalizare situata la DN39.

2.7 Probleme de mediu

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

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

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

În acest moment pe terenul studiat prin PUZ nu se găsesc imobile construite, terenul fiind agricol. Nu exista elemente marcante ale cadrului natural, in trecut aceste zone fiind agricole cu pantă mica de la vest la est.

FUNCTIUNI EXISTENTE:

- Agricole, locuire;
- Cadrul natural în acest moment îl constituie un teren liber de constructii, agricol, cu o suprafață cu o pantă mică de la vest la est.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

- a. această etapă, de realizare și aprobare a PUZ, nu presupune activități directe în perimetrul propus, ci doar inițiative legislative și documentații de aprobare, care nu exercită niciun impact direct asupra zonei. Totuși, odată aprobat PUZ-ul, în cazul implementării prevederilor acestuia, vor avea loc o serie de modificări în vederea amenajării zonei;
- b. în zona analizată, nu au fost identificate habitate de interes comunitar, specii de floră și faună de interes comunitar;
- c. nu va avea loc fragmentare a habitatelor, activitățile desfașurate vor fi nepoluante, identice cu cele existente în intravilanul localitatii fiind la limita proprietatii initiatorului acestui PUZ. Terenul detinut și terenul incojurător sunt terenuri agricole pe care se desfăsoara aceasta activitate intensiv.
- d. nu vor avea loc schimbări în densitatea populațiilor, un eventual deranj asupra speciilor de faună se va resimți pe durată limitată, în perioada executării eventualelor lucrări de construcții, după care, speciile de faună obișnuite cu prezența umană vor reveni pe amplasament;
- e. în ceea ce privește speciile sensibile la prezența umană, acestea oricum nu se regăsesc pe amplasament și nici în vecinătatea acestuia;
- f. Riscuri antropice nu există deoarece construcțiile existente și cele nou propuse vor respecta legislația în vigoare;
- g. pierderea de habitat va fi minimă și nu va influența negativ vegetația și fauna existentă.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona:** nu este cazul
- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:** terenul studiat prin actuala documentație de urbanism nu se află pe lista zonelor protejate prin lege.
- **Evidențierea potențialului balnear și turistic-dupa caz:** în această zona nu există potențial balnear, dar există potențial turistic, localitatea fiind amplasată totuși în proximitatea Marii Negre și în directă legătură cu salba de stațiuni turistice aflate pe litoral și cu acces facil la Aeroportul Tuzla.

2.8 Optiuni ale populației

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prevederi ale PUG

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

Inițiatorul documentației de urbanism dorește lotizarea în loturi de minim 1000mp cu urmatoarele zone de reglementare:

ZRCM – agro-zootehnice, locuințe de serviciu, stație carburanti, mica productie, servicii, comerț, depozitare, birouri, service auto și pentru alte mijloace de transport aer-terestru, birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, telecomunicatii, productie manufacturiera, depozite și complexe de vânzari en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform legii, toate vor fi activități nepoluante.

ZV – spații verzi, agrement, bus, etc...

Valorificarea cadrului natural

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

3.2 Modernizarea circulației

- **Organizarea circulației și a parcărilor** – vor fi preluate reglementările la nivelul circulației (Volul 2 –RLU) cf. HG525/1996 și NP132/99, urmând să fie și realizate pe teren.
- **Accesele pietonale și carosabile la amplasamentul studiat se păstrează dinspre DN39 și DC196**
- **Organizarea circulației feroviare, navale și aeriene** – nu este cazul

S TEREN STUDIAT: 13.000mp

S TEREN PROP. PARTICULARA CE A GENERAT P.U.Z. = 5.000mp

S TEREN CE SE REGLEMENTEAZA PRIN P.U.Z. = 5.000mp

S TEREN DE STAT = 235.00 – se reglementeaza în spatiu verde

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI ȘI PROPUȘI RAPORTATI LA S = 13.000mp

EXISTENT/ PROPUȘ

	<u>EXISTENT (nereglementat)</u>	<u>PROPUȘ</u>
ZRCM	- POT=70.0%; CUT=0.7; RMH=-P=7.00m	POT-70% CUT – 0.84 RMH – P+1E=7.00m
ZRI- locuinte de serviciu	- POT=35.0%; CUT=0.35; RMH=P=7.00m	POT -35% CUT – 0.42 RMH – P+1E = 7.00m
ZV	- POT=0.00%; CUT=0.00; RMH=0.00	POT – 0.00% CUT – 0.00

S spatii verzi nou propuse cf. HCJ152/2013, Lg24/2007 = 50% din suprafața ramasa reglementata dupa retrageri si 5% pentru uz public.

Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

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

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

- **Alimentarea cu apă potabilă și canalizare:** pentru lucrările propuse în prezentul PUZ sunt necesare lucrări de extindere, modificări sau dezvoltări ale sursei de apă;
- **Alimentare cu energie electrică:** asigurarea necesarului de consum pentru imobilele propuse cât și cele propuse se poate realiza din rețeaua existentă prin dezvoltarea acesteia.
- **Telecomunicații:** pentru lucrările propuse în prezentul PUZ sunt necesare lucrări de extindere, modificări sau dezvoltări ale rețelei de telecomunicații, rețea de internet și cablu TV.
- **Alimentare cu energie termică:** nu există rețea de acest tip. Pe viitor spațiile interioare se vor încalzi cu centrale proprii pe gaz, combustibili solizi, lichizi gazosi, panouri solare, pompe de căldura aer-aer sau aer-sol.
- **Alimentare cu gaze naturale-dupa caz:** În zona reglementată prin acest PUZ furnizorul de gaze naturale nu există.
- **Gospodăria comunală:** Pentru zonele unde se desfășoară activități economice există societate acreditată pentru ridicarea și neutralizarea deșeurilor menajere și se face o dată pe săptămâna.

3.3 Protecția mediului

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc):** Activitățile noi propuse nu vor fi producătoare de emisii sau deversări care să pericliteze eco-sistemul din această zonă;
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale:** nu este cazul;
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate:** rețeaua RAJA de canal existentă la DN39 se va putea extinde și în interiorul noului areal studiat prin PUZ astfel încât să poată prelua apele uzate;
- **Depozitarea controlată a deșeurilor:** depozitarea deșeurilor se va face selectiv în recipiente speciale pe teren propriu;
- **Organizarea sistemelor de spații verzi:** în prezentul PUZ în planșa de Reglementări Urbanistice s-au propus zone de construire, circulații auto și pietonale și spații verzi. Spațiile verzi propuse în această planșă vor fi plantate cu arbori ce au coroana deasă.
- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană:** după obținerea autorizației de construire pentru lucrările propuse în prezentul PUZ, beneficiarul va refa cu ajutorul peisagiștilor și inginerilor silvicultori spațiul rămas neconstruit de pe terenul său, iar arhitecții vor integra noile construcții astfel încât acesta să se prezinte ca un tot unitar.
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:** în prezența documentație de urbanism se vor prelua reglementările de circulație aprobată prin PUG.
- **Amplasarea rețelelor edilitare majore:** a fost propusă în lungul arterelor de circulație majore și vor fi așezate în subteran.

3.4 Obiective de utilitate publică

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

- Listarea obiectivelor de utilitate publică.
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):

- * Terenuri ce se intenționeaza a fi trecute în proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale; nu este cazul.
- * Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale; - nu este cazul.
- * Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesionării; nu este cazul.
- * Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului; nu este cazul.

4. CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se vor prezenta concluzii privind:

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG: în prevederile PUG zona studiată este prezentată drept zonă Agricola și folosita ca atare. În urma întocmirii prezentului PUZ propune reglementarea urbanistica pentru realizarea unui spatiu economic cu activități noi compatibile intre ele și nenocive, zona poate fi foarte usor asimilată în PUG-ul existent și poate participa la dezvoltarea localitatii din punct de vedere social și economic.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare și priorități: _Completarea cadrului legislativ cu următoarele funcțiuni necesare: *agro-zootehnice, locuinte de serviciu, statie carburanti, mica productie, servicii, comert, depozitare, birouri, service auto si pentru alte mijloace de transport aer-terestru, birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, telecomunicatii, productie manufacturiera, depozite si complexe de vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform legii, toate vor fi activitati nepoluante.*

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventualele restricții: regim maxim de înălțime P+1E (H=+7.00m); retrageri de la limita proprietății minim 3.00m de la DC196 a zonei edificabilului nou propus, cu arhitectură modernă și aspect civilizat. Se recomandă acoperirea clădirilor în terasă; în cazul acoperirii cu șarpantă în 2 - 4 ape sau derivate, acestea nu pot avea pantă mai mare de 45% și o cota mai mare de +7.00m de la CTN.

Se interzic la acoperișuri tabla strălucitoare, azbocimentul, plasticul, onduline-ul și alte materiale care lezeaza din punct de vedere estetic construcțiile.

Se vor indica lucrările necesare de elaborare în perioada urmatoare: după aprobatarea PUZ prin hotărâre de consiliu local, beneficiarul va putea obține autorizația de construire pentru lucrări de extindere, reparații, desființare și construire imobile noi. Investițiile vor fi directe și doar ale beneficiarului în ceea ce privește investițiile proprii. Programul de investiții va cuprinde reparații, extinderi, modernizări, schimbări de destinație și construirea unor imobile noi.

5. ANEXE

- a. Plan U00 INCADRAREA IN LOCALITATE
- b. Plan U01 SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI
- c. Plan U02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA
- d. Plan U03 REGLEMENTARI URBANISTICE – RETELE EDILITARE
- e. Plan U04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

**Intocmit,
S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.**

Arh. Remus Lucian

Şef proiect: Arh. F. Turcoianu

