**FOAIE DE GARDĂ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Denumirea lucrarii: | “ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE RETRAGERI” | |
| Localitatea: | Jud. Constanţa, Mun. Constanta, Sola 104, parcela A929/34/2 | |
| Beneficiar: | Malciu Ana Maria | |
| Proiectant general: | S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L. | |
| Proiectant de specialitate: | URBANISM | Arh. F. Turcoianu  Arh. L. Remus |
|  | TOPOGRAFIC | ing. Bandraburu A. |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**Nr.pr. 26/2022**

**BORDEROU GENERAL P.U.Z.**

**PARTEA I – PIESE SCRISE**

FOAIE DE GARDĂ

BORDEROU GENERAL PUZ

VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**PARTEA II – PIESE DESENATE**

PLANSA 0 – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

PLANSA 1 – 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 MODIFICARE RETRAGERI”***

**CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE................................................................................pag.5
   1. Date de recunoaştere a documentaţiei
   2. Obiectul PUZ
   3. Surse de documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.................................................pag.5
   1. Evoluţia zonei
   2. Încadrare în localitate
   3. Elemente ale cadrului natural
   4. Circulaţia
   5. Ocuparea terenurilor
   6. Echipare edilitară
   7. Probleme de mediu
   8. Opţiuni ale populaţiei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.................................pag.10
   1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
   2. Prevederi ale PUG
   3. Valorificarea cadrului natural
   4. Modernizarea circulaţiei
   5. Zonificarea functională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

4. CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE.........................................pag.13

5. ANEXE............................................................................................pag.13

1. **INTRODUCERE**
   1. **Date de recunoaştere a documentaţiei**

Denumirea lucrării: “ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE RETRAGERI”

* Beneficiar: Malciu Ana Maria
* Adresa: Jud. Constanţa, mun. Constanta, Sola 104, parcela A929/34/2
* Proiectantul general: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.
* Arh. Turcoianu F., arh. Remus L.
* Ridicarea topometrică: ing. Bandraburu A.
* Data elaborării: 2022, trimestrul 3
  1. **Obiectul PUZ**
* Solicitari ale temei-program: În acest PUZ se reglementează noi retrageri ale viitoarelor constructii si modificarea traseului strazii Vespasian si modernizarea drumului de exploatare existent De 929/40 intr-o zona ce a fost reglementata prin PUZ aprobat cu HCL 319/2012.
* Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei, pentru zona studiată: în acest moment terenul studiat în P.U.Z. are caracter predominant industrial economic cu funcţiuni de productie si servicii denumita subzone unitatilor mici si mijlocii A2.

* 1. **Surse de documentare**
* Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior PUZ

1. PUG al mun. Constanta, PUZ aprobat cu HCL 319/2012 si RLU

* Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

RIDICARE TOPOMETRICĂ, STUDIU GEOTEHNIC

* Date statistice

În zona studiată nu locuiesc persoane, dar există construcţii cu destinatia de spatii de depozitare, anexe, productie, servicii, birouri.

* Proiecte de investiţii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei: există PUZ aprobat prin HCL 319/2012 – zona reglementata

1. **STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII** 
   1. **Evolutia zonei**

* Date privind evoluţia zonei: în ultimii 20 de ani s-a constatat o dezvoltare a zonei şi o creştere a cererii de astfel de spatii, ceea ce necesita modernizarea actualului areal construibil al zonei studiate prin modificarea unor retrageri.
* Interesul investitorilor faţă de proprietăţile din zona aferenta PUZ-ului a determinat practic schimbarea traseului strazii Vespasian, care tehnic nu se putea realiza, astfel incat zona studiata sa ramana aproximativ asa cum este si satisface dorintele proprietarilor existenti.
* Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii: aici se gaşeşte o zonă industrial-economica. Zona este in plina dezvoltare cu immobile deja edificate cu diferite activitati economice.
* Potential de dezvoltare: dată fiind pozitia în cadrul localităţii şi faptul că are acces rapid la o reţea de circulaţie importantă (DN3), facilitează dezvoltarea activităţilor din zonă contribuind astfel la dezvoltarea acesteia şi implicit a localităţii.
  1. **Incadrarea in localitate**
* Poziţionarea zonei faţă de intravilanul localităţii: conform Planului Urbanistic General al mun. Constanta, zona studiată se află in intravilanul localităţii, în partea vestica, la intrarea in municipiu dinspre localitatea Valu lui Traian.
* Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei şi accesibilităţii: Accesul în zonă este facilitat de DN3 care face legatura directă dintre Constanta si Valul lui Traian. Terenul propus pentru modificarea retragerilor se afla la intrarea in localitatea Constanta, pe partea dreapta de mers dinspre Valu lui Traian inspre Constanta.
  1. **Elemente ale cadrului natural**
* Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, reţeaua hidrografică, clima, condiţii geotehnice, riscuri naturale: terenul amplasament apartine platformei Dobrogea de Sud, cuprinsă între masivul Dobrogei Centrale (de care este separat prin falia Capidava-Ovidiu), Platforma Valahă, zona de şelf a mării Negre şi frontier cu Bulgaria. Fundamentul este reprezentat de calcare sarmatice. Depozite mai noi, de vârstă cuaternară apar deasupra calcarelor şi sunt reprezentate prin argile de diferite sorturi (argile galben-verzui sau verzi, argile cafenii-roşcate cu cuiburi de gips, argile cafenii, argile prăfoase, etc). la suprafaţa terenului se găseşte sol vegetal cu grosime de aproximativ 1.00m, sau umpluturi antropice. În zonă nu există cursuri de apă.
* Consideraţii hidrogeologice: Reţeaua hidrografică a Dobrogei este formată din: Dunăre, râurile interioare podişului, Canalul Dunăre-Marea Neagră, lacuri, ape subterane şi 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 acceleraţiei terenului pentru proiectare ag pentru cutremure având intervalul de recurenţă IMR = 100ani.

Perioada de colţ Tc=0.7sec, conform zonării României în termeni de control (colţ), Tc a spectrului de răspuns.

Condiţii climatice: Clima judeţului Constanţa evoluează pe fondul general al climatului temperat continental, prezentînd anumite particularităţi legate de poziţia geografică şi de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existenţa mării Negre şi a fluviului Dunărea, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului şi totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Circulaţia maselor de aer este influenţată iarna de anticiclonul siberian care determină reducerea cantităţilor de precipitaţii, iar vara anticiclonul Azorelor provoacă temperaturi ridicate şi secetă. Influenţele Mării Negre se resimt prin toamne lungi şi călduroase şi prin primaveri târzii şi secetoase. Vântul predominant este cel care bate în directia N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara, în timp ce iarna aduce viscole şi geruri.

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

Clima Podişului Dobrogea de Sud: regiunea aflata în studiu sufera vara de influenţa maselor de aer anticlonian din Azore şi cele mediteraneene cu aer tropical nord-african, ce duc la secetă, timp senin şi temperaturi ridicate. Iarna anticiclonul Siberian aduce mase de aer subpolar continental, ce produc scăderi mari de temperaturi, crivăţul fiind vântul dominant. Temperatura medie 11.4-11.8 grade Celsius.

Pentru amplasamentul studiat factorul climă este reprezentat prin urmatoarele aspect:

* Caracter continental pronunţat,
* Ariditate accentuată,
* Caracter torenţial al precipitaţiilor,
* Directia vântului : N-NE cu umiditate redusă vara, iar iarna cu viscole şi geruri,
* Adâncimea de îngheţ: cf. STAS 6054/77 = - 0.80m,
* Nu există condiţii de alunecare a terenului.
  1. **Circulaţia**
* **Aspecte critice privind desfăşurarea, în cadrul zonei, a circulaţiei rutiere, feroviare, navale, aeriene-dupa caz:**

Din punct de vedere al acceselor auto si pietonal, zona este deservită în prezent de o circulaţie constand intr-o strada cu latimea de aproximativ 7.00ml, denumita strada Augustus cu acces direct la DN3, pe directia Nord-Sud.

Prin HCL 319/2012 s-a hotarat ca aceasta strada sa aiba in viitor 18.00ml ampriza, cu cate doua benzi pe sens si trotuare pe ambele parti cu 2.00ml latime.

Perpendicular pe aceasta, mai la sud, in zona de studiu a prezentului PUZ, se mai afla si str. Vespasian cu 10.00ml ampriza propusa in PUZ-ul anterior, actualmente realizata partial, si De 929/40 existent cu latimi variind intre 5 si 10ml latime, drum din macadam. Strada Vespasian exista in fapt doar de la strada Augustus inspre vest, latimea acesteia avand maxim 5.00ml.

De 929/40 existent este un drum din macadam, actualmente functional, ce strabate zona studiata de la vest la est facand legatura cu strada paralela cu strada Augustus, strada ce iese in DN 3 prin intermediul sensului giratoriu de langa reprezentanta Dacia-Renault.

**Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare a traseelor existente şi de realizare a unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii cu probleme, priorităţi:** se propune intreruperea strazii Vespasian la est de strada Augustus. Se propune largirea De 929/40 la 10.00ml ampriza cu carosabil de minim 7.00ml cu doua benzi. Strada Augustus va ramane la dimensiunea de 18.00ml ampriza asa cum a fost propusa si aprobat prin HCL 319/2012.

* 1. **Ocuparea terenurilor**
* **Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată**: aceasta are caracter industrial ce nu se doreste a fi schimbata. In continuare va ramane cu functiunile propuse in HCL 319/2012 si anume subzone unitatilor mici si mijlocii de productie si servicii.
* **Relaţionari între funcţiuni**: propunerea aprobata in HCL 319/2012 ca zona sa fie cu caracter industrial-economic, satisface investitorii din zona, iar prin prezentul PUZ nu se doreste modificarea activitatilor din zona, acestea ramanand asa cum au fost propuse anterior.
* **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**: In acest moment exista immobile construite in zona studiata cu regimuri de inaltime cuprinse intre P si P+2E. POT existent = 5.17% si CUT existent = 0.055. constructiile existente au character industrial fiind realizate din structuri din metal si b.a. cu inchideri din panouri multistrat sau blocuri mari de BCA, acoperisuri tip sarpanta sau terasa necirculabila. Intrarea pe loturile unde se desfasoara deja activitati economice se realizeaza din strada Augustus si De 929/40.
* **Aspecte calitative ale fondului construit**: constructiile existente sunt strict cu character functional destinate activitatilor industrial-economice si nu reprezinta constructii cu valoare arhitecturala. Totusi, aceste constructii au fost edificate din material durabile, sunt destul de bine intretinute si se incadreaza bine in aspectul urbanistic al zonei.
* **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**;
  + zona nu este deservită de servicii de transport în comun ce ar facilita deplasarea personalului către zone importante de utilitate la o scara mai mare;
  + in zona studiata se gasesc doua posturi trafo ce asigura energia electrica in zona. Acesta sunt dimensionate pentru a face fata in viitor unei dezvoltari la indicia urbanistici propusi.
  + In acest moment pe terenul studiat nu se gaseste nici retea de canalizare, dar exista retea de apa potabila a S.C. RAJA S.A. Pe viitor se doreste extinderea si redimensionarea retelelor RAJA existente in zona astfel incat sa deservesca si noii investitori ce vor veni in zona.
  + zona este deservita de o firma de salubritate specializata in ridicarea si neutralizarea deseurilor menajere si industriale.
* **Asigurarea cu spatii verzi**: în acest moment nu exista spatii verzi amenajate în afara celor amenajate pe terenurile ce fac parte din proprietatea particulara. Pe viitor se vor asigura in proportie de minim 20% din terenul fiecarui proprietar cu cate un arbore la 30mp.
* **Existenţa unor riscuri naturale in zona studiată sau în zonele vecine**: în studiile topografice şi geotehnice nu au reieşit alte riscuri naturale în afară de seism.
* **Principalele disfuncţionalităţi**: neexistenta unui acces cu benzi de decelerare si accelerare dinspre DN3 cu directia de mers Valu lui Traian-Constanta. Neexistenta retelelor edilitare dezvoltate (drumuri cu latimea necesara unei bune dezvoltari, apa, canal, gaze, curenti slabi).
  1. **Echiparea edilitară**

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitătii (debite şi reţele de distribuţie apă potabilă, reţele de canalizare, reţele de transport energie electrică, reţele de telecomunicaţie, surse şi reţele alimentare cu energie termică, posibilităţi de alimentare cu gaze naturale-dupa caz):

Exista retea Enel cu doua transformatore ce face fata la consumul existent si cel preconizat in viitor.

In zona nu exista retea de apa potabila, necesitatea acesteia fiind rezolvata cu puturi de mare adancime pe care fiecare proprietar le va sapa in terenul sau.

In zona nu exista retea de canalizare, fiecare proprietar isi va monta fosa septica vidanjabila pe terenul sau.

In zona nu exista retea de gaze naturale. Necesitatea utilizarii acestui combustibil va fi rezolvat ori prin aducerea lui de catre societati abilitate in domeniu si depozitat in spatii special destinate acestui lucru, ori va fi inlocuit cu un altfel de combustibil.

* 1. **Probleme de mediu**

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

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

* **Relaţia cadrul natural-cadrul construit**:

În acest moment pe terenul studiat prin PUZ se găsesc cateva imobile cu destinatia de anexe, depozitare, statii de betoane, birouri.

Beneficiarul doreşte elaborarea prezentului PUZ pentru a schimba retragerile imobilelor ce se vor edifica in viitor pe terenul initiatorului prezentului PUZ si devierea circulatiei de pe strada Vespasian pe De 929/40. In rest, destinatia, regimul de inatime, indicii urbanistici, retragerile vor ramane aceleasi ca cele initiale propuse in HCL 319/2012.

In zona nu exista un cadru natural cu valoare care sa constituie un reper sau la care sa se poata raporta pe viitor eventualele investitii.

FUNCŢIUNI EXISTENTE:

* Industriale cu unitati mici si mijlociii;
* Cadrul natural în acest moment îl constituie un teren cu o suprafaţă aproape plană şi cu o pantă mică. **Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice**:

1. această etapă, de realizare şi aprobare a PUZ, nu presupune activităti directe în perimetrul propus, ci doar iniţiative legislative şi documentaţii de aprobare, care nu exercită niciun impact direct asupra zonei. Totuşi, odată aprobat PUZ-ul, în cazul implementării prevederilor acestuia, vor avea loc o serie de modificări în vederea amenajării zonei;
2. în zona analizată, nu au fost identificate habitate de interes comunitar, specii de floră şi faună de interes comunitar;
3. nu va avea loc o fragmentare a habitatelor, activităţile desfaşurate vor fi nepoluante, identice cu cele existente in intravilanul localitatii in zona industriala.
4. nu vor avea loc schimbări în densitatea populaţiilor, un eventual deranj asupra speciilor de faună se va resimţi pe durată limitată, în perioada executării eventualelor lucrări de construcţii, după care, speciile de faună obişnuite cu prezenţa umană vor reveni pe amplasament;
5. în ceea ce priveste speciile sensibile la prezenţa umană, acestea oricum nu se regăsesc pe amplasament şi nici în vecinătatea acestuia;
6. Riscuri antropice nu există deoarece construcţiile existente şi cele nou propuse vor respectă legislaţia în vigoare;
7. pierderea de habitat va fi minimă şi nu va influenţa negativ vegetaţia şi fauna existentă.

* **Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona**: nu este cazul
* **Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie**: terenul studiat prin actuala documentaţie de urbanism nu se află pe lista zonelor protejate prin lege.
* **Evidentierea potenţialului balnear şi turistic-dupa caz**: în această zona nu exista potential balnear si nici potential turistic.
  1. **Opţiuni ale populaţiei**

Pe viitor se vor prezenta opţiunile populaţiei, precum şi punctele de vedere ale administraţiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei; conform legislaţiei în vigoare pe langă faptul că se va publica în ziarul local, se va afişa atât la sediul beneficiarului cât şi la sediul primăriei localităţii un plan de reglementări urbanistice cu toate datele proiectului ce se va derula. În tot timpul afişării şi până la întocmirea prezentului memoriu, daca se va înregistra vreo reclamaţie a vreunei persoane fizice sau juridice care să se opună desfăşurării lucrărilor ce se propun pe terenul studiat, aceasta va fi studiata si se va incerca rezolvarea celor reclamate. Din PUZ reiese că această zonă împreună cu funcţiuniile care nu se modifica poate fi integrată foarte uşor în planurile de dezvoltare ale localitatii Constanta deoarece aceasta zona se afla in intravilanul localitatii, in zona industrial deja reglementata.

1. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
   1. **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru obtinerea unui certificate de urbanism pentru intocmire PUZ in care se va studia acest aspect.

**Prevederi ale PUG**

Conform Planului Urbanistic General al mun. Constanta si al PUZ existent aprobat prin HCL 319/2012, zona studiată în actualul P.U.Z are un caracter general industrial cu terenuri in intravilan.

Iniţiatorul documentaţiei de urbanism doreşte schimbarea traseului strazii Vespasian si a retragerilor astfel incat terenul sau sa devina construibil pentru viitoare investitie. Terenurile vecine studiate prin prezentul vor ramane cu aceeasi destinatie, acelelasi retrageri si aceeasi indici urbanistici:

A2 – subzone unitatilor mici si mijlocii de productie si servicii

**Valorificarea cadrului natural**

Suprafaţa ramasă liberă după finalizarea lucrărilor de construire va fi ocupată de spaţii verzi (20% din teren), parcari şi alei. Pentru realizarea lucrărilor propuse nu este necesară intervenţia asupra terenului, deoarece diferenţele de nivel nu sunt semnificative. Se vor propune soluţii arhitecturale care să pună în valoare acest aspect legat de topografia locului.

* 1. **Modernizarea circulaţiei**
* **Organizarea circulaţiei şi a parcărilor** – vor fi preluate reglementarile la nivelul circulaţiei (Volul 2 –RLU) cf. HG525/1996 si NP132/99, HCL 113/2017 urmând să fie şi realizate pe teren.
* **Accesele pietonale şi carosabile** la amplasamentul studiat se păstrează dinspre DN3 prin intermediul str. Augustus si De 929/40.
* **Organizarea circulaţiei feroviare, navale şi aeriene** – **nu este cazul**

**S TEREN STUDIAT: 35.800mp**

**S TEREN PROP. PARTICULARA CE A GENERAT P.U.Z. = 464.00 mp**

**S TEREN CE SE REGLEMENTEAZA PRIN P.U.Z. = 35.800mp**

**INDICI URBANISTICI EXISTENŢI ŞI PROPUŞI RAPORTATI LA S = 35.800mp**

***EXISTENT/ PROPUS***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **EXISTENT (reglementat)** | **PROPUS** |
| **A2** | **- POT = 45%**  **- CUT = 1.8**  **-RMH = P+3E** | **POT-45%**  **CUT – 1.8**  **RMH – P+3E** |

***S spatii verzi nou propuse = 3.290mp constand in zone verzi amenajate pe terenurile ramase neconstruite atat pe terenurile apartinand statului cat si a proprietarilor privati. In zonele non aedificandi de pe fiecare parcela nou creata se va amenaja spatiu verde cu arbori si arbusti conform legislatiei in vigoare.***

**Dezvoltarea echipării edilitare**

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

- Reţelele de telecomunicaţii se recomandã să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcţiilor şi partea carosabilă a străzii.

- Conductele reţelelor de distribuţie se montează, de regula, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum şi în cazuri justificate tehnic.

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

* **Alimentarea cu apă potabilă şi canalizare:** pentru lucrările propuse în prezentul PUZ sunt necesare lucrări de extindere, modificări sau dezvoltări ale sursei de apă si canalizare.
* **Alimentare cu energie electrică:** asigurarea necesarului de consum pentru imobilele existente cât şi cele propuse se poate realiza din reţeaua existentă ce poate prelua consumul estimat.
* **Telecomunicaţii:** pentru lucrările propuse în prezentul PUZ sunt necesare lucrări de extindere, modificări sau dezvoltări ale reţelei de telecomunicaţii, reţea de internet şi cablu TV.
* **Alimentare cu energie termică**: nu exista retea de acest tip. Pe viitor spatiile nou propuse isi vor asigura agentul termic prin centrale proprii cu gaz sau alti combustibili solizi, lichizi, gazosi, panouri solare, centrale aer-aer sau aer-sol.
* **Alimentare cu gaze naturale-dupa caz:** În zona reglementată prin acest PUZ furnizorul de gaze naturale nu exista. Se doreste extinderea retelei de gaze din cartierele apropiate astfel incat sa poata satisface si consumul din aceasta zona.
* **Gospodăria comunală:** pentru intreaga zona studiata nu s-a prevăzut platforma de colectare a deşeurilor menajere. Aceste deşeuri vor fi depozitate selectiv în europubele cu capac şi vor fi ridicate periodic de către o firma de salubrizare conform contractului semnat cu fiecare agent economic din zona.
  1. **Protecţia mediului**
* **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc):** Activităţile existente nu sunt producătoare de emisii sau deversări care să pericliteze eco-sistemul din această zonă; fiecare agent economic isi va monitoriza activitatea astfel incat sa nu existe accidente privind deversarea in so, sau atmosfera de poluanti
* **Prevenirea producerii riscurilor naturale:** nu este cazul;
* **Epurarea şi preepurarea apelor uzate**: apele uzate vor fi conduse prin conducte din PVC către fosele septice vidanjabile si mai tarziu dupa dezvoltarea reţelei de canalizare publica direct in aceasta. Se va proceda la montarea de echipamente pentru preepurarea apelor uzate astfel incat sa se ajunga la o protejare cat mai mare a mediului din toate punctele de vedere;
* **Depozitarea controlată a deşeurilor**: pentru intreaga zona, deşeurile se vor depozita selectiv pe suprafaţa platformelor de gunoi special amenajate pe terenul fiecarui agent economic;
* **Organizarea sistemelor de spaţii verzi**: în prezentul PUZ nu se modifica in niciun fel procentele destinate spatiilor verzi propuse in PUZ anterior aprobat prin HCL 319/2012. Spaţiile verzi propuse în această lucrare vor constitui 20% din suprafaţa neconstruită cu cate un arbore la fiecare 30mp.
* **Refacerea peisagistică şi reabilitare urbană**: dupa obţinerea autorizaţiei de construire pentru lucrările propuse în prezentul PUZ, investitorii vor reface cu ajutorul peisagiştilor şi inginerilor silvicultori spaţiul verde rămas neconstruit de pe terenul lor, iar arhitecţii vor integra noile construcţii astfel încât acesta să se prezinte ca un tot unitar.
* **Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţie şi al reţelelor edilitare majore**: În prezenta documentaţie de urbanism se vor prelua reglementarile de circulatie aprobate prin PUZ initial, chiar dacă ele nu s-au materializat pe teren încă. Este vorba de lărgirea unor părţi de carosabil pentru a fluidiza circulaţia si legarea lor de restul localitatii a celor doua strazi, Augustus si De 929/40. Strada Vespasian, intre str. Augustus si zona de est, strada inca nerealizata, se va anula definitiv, iar circulatia va fi preluata de De929/40 deja existent si functional.
* Amplasarea reţelelor edilitare majore a fost propusa în lungul arterelor de circulaţie majore şi vor fi aşezate în subteran.
  1. **Obiective de utilitate publică**

Pentru a facilita prevederea şi urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare urmatoarele operatiuni:

* 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 intenţioneaza a fi trecute în proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale**; exista zone unde se propune largirea strazilor si De existent si este necesara cedarea unor terenuri atat din terenurile proprietate private cat si de stat.
* **Terenuri ce se intenţionează a fi trecute în proprietate privată a unităţilor 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.

1. **CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Se vor prezenta concluzii privind:

* **Înscrierea amenajării şi dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG si PUZ initial**: în prevederile PUZ zona studiată este prezentată drept zonă industriala cu dotări specifice.

În urma întocmirii prezentului PUZ propune doar modificarea unor retrageri si modificarea traseului strazii Vespasian, restul prerogativelor din PUZ-ul initial vor fi preluate ca atare.

**Categoriile principale de intervenţie, care să susţină materializarea programului de dezvoltare şi priorităţi**: renuntarea la executia tronsonului de strada a strazii Vespasian incepand de la strada August inspre zona de est. dezvoltarea De 929/40 existent la ampriza de 10ml pe toata lungimea acesteia. Dezvoltarea retelelor de apa, canalizare, gaze naturale in zona.

* **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventualele restricţii:** regim maxim de înălţime P+3E existent – ramane neschimbat; POT 45%-ramane neschimbat; CUT 1.8 ramane neschimbat, activitati – subzone unitatilor mici si mijlocii de productie si servicii, inclusive locuinte de serviciu - ramane neschimbat; retrageri de la limita proprietăţii minim 5.00m de la străzile propuse pentru construcţii noi şi izolate pe teren, cu arhitectură modernă şi aspect civilizat. Retragerile laterale si posterioare vor fi preluate integral din HCL 319/2012, exceptie facand terenul initiatorului prezentului PUZ, teren cu nr. cadastral 250980 cu acces din DE 929/40 unde retragerile laterale si posterioara vor fi conform Cod Civil, iar cea de la strada, dupa trasarea noului alineament va de 1.00m. Se recomandă acoperirea clădirilor în terasă; în cazul acoperirii cu şarpantă în 2 - 4 ape sau derivate, acestea nu pot avea panta mai mare de 45%.

Se interzice la acoperişuri tabla strălucitoare, azbocimentul, plasticul, onduline-ul şi alte materiale care lezeaza din punct de vedere estetic construcţiile.

Se vor indica lucrările necesare de elaborare în perioada urmatoare: după aprobarea PUZ prin hotărâre de consiliu local, investitorii vor putea obţine autorizaţia de construire pentru lucrări de extindere, reparaţii, desfiinţare şi construire imobile noi. Investiţiile vor fi directe şi doar ale beneficiarului în ceea ce priveşte investiţiile proprii. Programul de investiţii va cuprinde reparaţii, extinderi, modernizări, schimbări de destinaţie şi construirea unor imobile noi.

1. **ANEXE**
2. Plan de incadrare in zona
3. Plan cu situatia existenta
4. Plan reglementari urbanistice – zonificarea
5. Plan reglementari urbanistice – retele edilitare
6. Plan cu proprietatea asupra terenurilor

**Intocmit,**

**S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.RL.**

**Arh. Remus Lucian - nr. T.N.A. 8484**

**Şef proiect: Arh. F. Turcoianu**