

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE :

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**

Amplasament: **BAIA MARE str. Miron Costin, f.n., Jud. Maramureș**

Inițiatori:

ROB GAVRIL și soția ROB TANIA - CARMEN

din Baia Mare

str. Miron Costin, nr.38, Jud. Maramureș

Beneficiar: MUNICIPIUL BAIA MARE

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1.Solicitările temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, inițiatorii documentației de urbanism solicită parcelarea terenului cu nr. Cad. 105983, în trei loturi cu destinația viitoare de locuire și funcțiuni complementare, respectiv asigurarea drumului de acces și a dotării cu utilități edilitare.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 17/27.09.2021, eliberat de Municipiul Baia Mare, inițiatorii au comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G. aprobat.

Rob Gavril și Rob Tania-Carmen au în proprietate terenurile din loc. BAIA MARE, intravilan, notate în:

-C.F.nr. 105983 cu nr.cad. 105983 - cu suprafața de 3901 mp

-C.F.nr. 105982 cu nr.cad. 105982 - cu suprafața de 285 mp

-C.F.nr. 105980 cu nr.cad. 105980 cu suprafața de 143 mp drept de servitute pentru parcelele de mai sus. Categoria de folosință actuală a terenurilor înscrisă în cartea funciară este cea de fâneață, respectiv de livadă și sunt înscrise în Cartea funciară ca terenuri intravilan. Totuși, acestea nu sunt cuprinse în limita constructibilă a localității, așa cum reiese din analiza P.U.G al municipiului Baia Mare- elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999.

Zona adiacentă este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare, descrisă în P.U.G. ca fiind zona L1b. Aceasta zonă este ocupată de clădiri de locuit și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+P, P+1, sau D+P+1.

Suprafața totală de teren aflat în studiu pentru reglementare urbanistică și edilitară va fi de 4329 mp.

Regimul de înălțime la care se va construi va fi de maxim trei niveluri în volume care vor urmări panta descendentă a terenului, pe direcția nord- sud.

Se propune dezvoltarea construcțiilor pe trei niveluri – demisol/subsol, parter și etaj pentru încadrarea lor cât mai bine în terenul bun de fundare. De asemenea, amplasamentele construcțiilor vor respecta o distanță minimă de 5,0 m față de limita de proprietate, astfel încât să se păstreze o distanță de siguranță confortabilă între clădiri, din punct de vedere al stabilității terenului.

Terenul de sub amplasamentul urmărit este stabil, fără semne de fisuri sau alunecare.

În apropierea amplasamentului nu există elemente de risc natural semnificativ care să compromită stabilitatea terenului. Totuși, se va urmări luarea măsurilor constructive necesare ca terenul să rămână în parametrii stabili actuali.

Se va reglementa drumul de acces la parcele cu un gabarit de minim 6,0 m și retrageri în dreptul porților de minim 8,0 m cu posibilitate de întoarcere la capăt și se va stabili traseul rețelelor de utilități.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Str. Miron Costin face parte din arealul construit colinar de pe versantul nordic al localității Baia Mare, în zonă slab construită cu clădiri având în general funcțiunea de locuințe, edificate în ultimii 20 de ani.

Vecinătățile imediate, aflate în zona intersecției drumului de acces cu str. Miron Costin sunt ocupate de construcții de locuințe edificate recent, în ultimii 5 ani. La limita nordică, există o gospodărie mai veche de 50 de ani –cu adresa înscrisă pe str. Miron Costin nr. 31.

Prin prezenta documentație se vor stabili reglementări specifice zonei de locuințe individuale - care vor urmări pe cât posibil indicatorii existenței în U.T.R. din zona colinară.

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999
- Plan Urbanistic Zonal – Introducere teren în intravilan pentru casă de locuit cu max S(D)+P+E nivele situat în Baia Mare, Str. Miron Costin nr. 91 aprobat cu H.C.L. Nr. 448 din 26.07.2018.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei studiate:

Vecinatatea imediată este parțial construită și se dezvoltă cu funcțiune preponderent de locuire și anexe.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Zona în care este situat amplasamentul în studiu prezintă următoarele caracteristici:
-zonă cu terenuri agricole extravilan, fostă livadă, plantații de coastă, și terenuri curți/construcții ocupate preponderent de locuințe și anexe.

2.1.3. Potențial de dezvoltare / disfuncții :

Opțiunea majoră a populației a fost de dezvoltare în continuare a zonei cu construcții preponderent de locuințe individuale. Disfuncționalitatea constă în faptul că zona nu este încă cuprinsă în perimetrul constructibil al orașului.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Accesul la teren se realizează din str. Miron Costin, prin intermediul unei parcele cu lungimea medie de 25.0 m, cu rol de drum de acces și al cărei gabarit este limitat în zona intersecției cu strada Miron Costin la 5,0 m.

Vecinătățile sunt ocupate de terenuri arabile și construcții preponderent de locuințe.

Vecinătățile terenului sunt ocupate de:

- la est: propr. privată – teren intravilan și casă de locuit – Hodasz Gabor Walter, teren nr. Cad. 105980 – propr. Hodasz Gabor Walter și soția Hodasz Csilla, str. Miron Costin;
- la vest: teren liber neconstruit – propr. Mureșan Marin și teren liber neconstruit – propr. Mureșan Iustin Tănase;
- la sud : teren liber neconstruit – propr. Mureșan Marin;
- la nord : Casă de locuit P și teren intravilan – Mureșan Iustin Tănase și casă de locuit P+1 și teren intravilan – Mureșan Marin.

2.2.2. Elemente ale cadrului natural –relief, rețea hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Relief: Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situat în partea Vestică-centrală a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Principalele caracteristici sunt preponderența reliefului montan, sărac în resurse

pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic precum și existența zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvoltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă. Relieful depresiunii, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre Vest, iar la Nord și Est se ridică Munții Igniș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

Hidrografia : Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate orașul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzbaia și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut.

Clima : Din punct de vedere climatic municipiul Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperii reci dinspre Nord-Est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.

Conform studiului geotehnic nr. 6772/22.09.2021 întocmit de S.R.L. TEHNIK PROSPECT S.R.L. și a verificării la cerința Af, referat nr. 228/2021 întocmit de Prof. Univ. emerit dr. ing. Florian Roman, terenul prezintă un risc geotehnic moderat.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m.

Proiectantul de specialitate va stabili adâncimea definitivă de fundare, în funcție de necesitățile constructive.

În cazul construcțiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuizamente directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical.

2.3.CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspecte privind încadrarea în circulația orașului:

Accesul la teren se realizează din str. Miron Costin, prin intermediul unei parcele cu lungimea medie de 25.0 m, cu rol de drum de acces și al cărei gabarit este limitat în zona intersecției cu strada Miron Costin la 5,0 m.

Str. Miron Costin deșează în Str. Nucului și apoi în Str. Victoriei, arteră principală de circulație care face legătura cu centrul localității.

2.3.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității:

Accesul la amplasamentul studiat este asigurat de pe drum carosabil modernizat și asfaltat– Str Miron Costin. Str Miron Costin este accesibilă relativ ușor, fiind o stradă aflată în domeniul public și care urcă în pantă ușor ascendenă pe dealurile aflate la nordul localității, pornind din Str. Nucului-Str. Victoriei.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile imediate estice, în zona intersecției drumului de acces cu str. Miron Costin sunt ocupate de construcții de locuințe edificate recent, în ultimii 5 ani. La limita nordică, există o gospodărie mai veche de 50 de ani. Per ansamblu, terenurile sunt în majoritate libere, fondul construit fiind încă în pondere de sub 20% din suprafețe.

2.4.2.Relacionări între funcțiuni :

Destinația propusă se încadrează în tipul de funcțiune prezentă în zonă și, de asemenea, se încadrează în direcția de dezvoltare a localității, prin constituirea de parcele dedicate construirii de locuințe.

2.4.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente terenul este liber de construcții, teren fâneață și livadă.

2.4.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit existent în vecinătate este alcătuit din clădiri de locuințe individuale și este în stare foarte bună, fiind construcții durabile cu maxim 5 de ani vechime. Gospodăria aflată la nordul amplasamentului, este în stare calitativă medie, având structura constructivă din materiale semidurabile.

2.4.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:

În zonă, de-a lungul str. Miron Costin, drumul de acces la teren se află rețele utilitare de la care se pot asigura bransamentele necesare, respectiv energie electrică, alimentare cu apă, gaz, canalizare, CAT-TV. Serviciile publice din zona str. Miron Costin sunt asigurate la nivelul micilor magazine de proximitate, stație pentru transportul în comun, fiind grupate în aval de amplasament.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi:

După cum relevă și bilanțul teritorial existent, ponderea actuală spațiilor verzi în zonă este majoră, terenul proprietate privată aflat în posesia inițiatorilor fiind teren fâneată și livadă.

Terenurile învecinate au edificate construcții de locuințe și anexe, dar și în acest caz, ponderea de zonă verde este peste 70-80%.

2.4.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Zona nu este afectată de riscuri naturale semnificative ce ar putea influența intervențiile în zonă (alunecari de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, eroziune, zone inundabile, etc.).

2.4.8. Principalele disfuncționalități:

Zona limitrofă terenului studiat se dezvoltă ca zonă preponderent de locuințe, ceea ce duce la extinderea fondului construit dincolo de limita existentă a intravilanului, fapt care susține demersul inițiatorilor pentru întocmirea documentației de urbanism specifice prin care să se reglementeze condițiile de construire. Se impune modernizarea drumului de acces cu un gabarit și infrastructură conform legislației și normativelor în vigoare pentru lungimi de drum de 25 m și prelungirea traseelor de utilități din str. Miron Costin.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

2.5.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, de canalizare, de transport energie electrică, de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz):

În prezent zona este echipată cu toate utilitățile necesare funcționării tuturor obiectivelor din zonă:

- Alimentarea cu energie electrică se va face prin bransament la rețeaua existentă în zonă pe str. Miron Costin.
- Alimentare cu apă potabilă se va face prin bransament la rețeaua existentă în zonă pe str. Miron Costin.
- Canalizarea menajeră se va face prin bransament la rețeaua existentă în zonă pe str. Miron Costin.
- Alimentarea cu gaz se va face prin bransament la rețeaua existentă în zonă pe str. Miron Costin.
- Evacuarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract cu regia de salubritate locală, care preia deșeurile din str. Miron Costin.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit:

În ceea ce privește spațiile verzi, relația cadru natural - cadru construit este în limite normale pentru o zonă de locuire, fiind preponderente spațiile ocupate de zone verzi și vegetație.

Terenul studiat este teren liber de construcții.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

2.6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse de poluare pentru mediul înconjurător și în prezent nu există activități complexe generatoare de riscuri în zonă.

2.6.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații, echipamente edilitare ce prezintă riscuri în zonă :

Nu s-au constatat asemenea riscuri. Amenajarea zonei studiate precum și realizarea propunerilor din prezenta documentație, presupune realizarea de lucrări conexe obligatorii care vor asigura protecția mediului înconjurător, la nivelul stabilității terenului prin plantarea cu vegetație perenă, amenajarea corespunzătoare a acceselor și platformelor carosabile astfel încât să se evite poularea solului.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul, nu există obiective de patrimoniu în zonă la distanță mai mică de 500 m.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

În urma analizei solicitărilor beneficiarei, a punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei, s-a realizat prezenta documentație care va exprima prin rezolvarea urbanistică și funcțională reglementări specifice zonei de locuințe.

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea orașului, creșterea veniturilor administrației, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale, creșterea veniturilor populației, crearea de locuri de muncă.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorilor și beneficiarei și oferă soluții la problemele de acces și mobilare pe care le impune tema și amplasamentul.

Se va face informarea populației prin publicarea în presă și pe site-ul primăriei Baia Mare a propunerilor și regulamentului aferent PUZ. Consultarea documentației, observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul poate fi consultat.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei sau la sediul APM Maramureș, în termenul stabilit conform anunțului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, cu identificarea parcelelor cadastrale.

Studiul geotehnic constată că terenul este stabil, cu risc geotehnic moderat, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente ale construcțiilor.

Studiul geotehnic efectuat – 6 sondaje geotehnice, câte două pentru fiecare parcelă și cu adâncimea de forare de 6,00 m certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă, la etapa elaborării planului urbanistic. Nu au fost observate fenomene de alunecare.

Dacă săpătura în versant pentru amenajarea terenului depășește 2.5 m, se vor prevedea ziduri de sprijin cu barbacane și strat filtrant în spatele acestora, cu adâncimea de fundare de minim 2.5 m de la cota platformei amenajate, astfel încât să preia împingerile din versant, fără a pune în pericol amplasamentele învecinate. Izvoare de apă, fire de apă interceptate pe amplasament vor fi captate și dirijate în afara amplasamentului pentru a nu pune în pericol stabilitatea versantului. După stabilirea exactă a amplasamentelor clădirilor proiectate, la etapa obținerii autorizației de construire și elaborării proiectelor tehnice, se va completa studiul geotehnic pentru fiecare amplasament în parte.

Strategia de dezvoltare a localității are în continuare ca direcție principală dezvoltarea acestei zonei tot cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare.

Zona adiacentă amplasamentului constituie un areal stabilizat funcțional, fiind deja preponderent construit cu locuințe și funcțiuni complementare.

3.2.PREVEDERI ALE PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr. 349/1999 terenul se află în zona extravilan, adiacent unui teren-trup intravilan aflat în UTR L1b.

De-alungul anilor zona străzii Miron Costin s-a dezvoltat și ocupat preponderent cu clădiri de locuințe individuale și funcțiuni anexe.

Propunerea înaintată pentru avizul de oportunitate s-a întocmit pe baza discuțiilor și consultărilor care au avut loc cu inițiatorul, analiza situației reale din teren precum și pe baza Planului Urbanistic General, a R.L.U. al Municipiului Baia Mare.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Inițiatorii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de utilizare, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare. Totuși, noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor plantate vor fi minim 30% din suprafața incintelor.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Se va reglementa drumul de acces la parcele cu un gabarit de minim 6,0 m - începând de la colțul estic al parcelei înscrisă în CF cu nr. Cad. 105983 și se va reglementa asigurarea cu utilități.

În dreptul accesului la fiecare parcelă a inițiatorului se va prevedea o supralărgire cu lățimea de minim 2 m și lungimea de 10 m- creându-se astfel un gabarit minim de 8.0 m. La capăt, în dreptul parcelei vestice, se va realiza un cot al drumului pentru a se putea realiza întoarcerea autovehiculelor.

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, zona studiată va avea ca dominantă funcțiunea de locuințe individuale, construite pe trei parcele cu suprafața minimă de 1000 mp, cu front la stradă de minim 25,0 m.

Volumele propuse trebuie să fie simple, armonioase, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile din zonele adiacente.

Se propun de asemenea amenajări cât mai permeabile ale acceselor, aleilor, parcurilor și amenajarea cu arbori și arbuști pereni, respectiv întreținerea spațiilor verzi aferente fiecărui obiectiv.

Amenajarea parcurilor se va face strict în incinta parcelei inițiatorilor. Se vor întreține corespunzător spațiile verzi aferente prin plantare cu vegetație perenă, de mică și medie înălțime.

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate- dacă acestea există în zonă- cu respectarea distanțelor impuse prin ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018.

Se va asigura prin proiectul tehnic de construire respectarea O.M.S 119/2014 cu completările ulterioare – în ceea ce privește : art. 4 alin. c) privind distanța minimă normată (5 m) a ferestrelor viitoarelor camere de locuit față de parcuri. Nu se vor orienta ferestre de cameră pe fațadă aflată la mai puțin de 5 m de parcuri.

Ferestrele camerelor de locuit se vor orienta astfel încât să se asigure condițiile de însorire conf. O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare, iar înălțimile la cornișă a volumelor construite nu vor depăși cota distanței dintre fronturi (distanțele între construcțiile existente și cele viitoare, respectiv între noile construcții pe aceeași parcelă sunt mai mari sau egale cu 6,0 m).

3.5.1. Teren care a generat PUZ :

Delimitarea zonei studiate a fost impusă de beneficiar prin avizul de oportunitate emis și cuprinde parcela inițiatorilor, respectiv parcela pe care este drumul de acces la acestea.

3.5.2.Zonificarea teritoriului:

În baza propunerilor actuale se stabilește următoarele zonă funcțională și indici de ocupare și utilizarea terenului:

- UTR L1b* – subzona de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim D(S)+P+1
- Pentru zona studiată se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare viitoare :
- Regim de înălțime D(S)+P+1

- Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=9,0$ m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- - înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).
- Suprafața minimă a parcelei : 1000 mp, cu front minim la stradă de 25 m.
- G.O. - grad de ocupare a terenului maxim = 30% P.O.T. Maxim admisibil = 20%
- S.V. - suprafețe spații verzi minim =70% C.U.T. Maxim admisibil = 0,6

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă; Canalizare

Se va respecta avizul deținătorului de rețea privind amplasamentul clădirilor.

Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare are traseul pe Str. Miron Costin. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Alimentare cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă pe str. Miron Costin este posibil de extins pentru viitoarele obiective ce se vor realiza.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe Str. Miron Costin. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Telefonie Rețeaua de telefonie/internet/tv existentă are traseul pe Str. Miron Costin, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse.

Gospodărie comunală Activitatea de colectare centralizată a deșeurilor va rezolva și în viitor în mod corespunzător problema păstrării curățeniei și igienei în zonă. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, containerizat, se va face în interiorul construcțiilor propuse, cu respectarea O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare.

Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI :

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunilor de locuințe individuale.

Obiectivele și activitățile propuse prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului și expoatarea corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor, să nu ducă la apariția de emisii accidentale a eventualelor poluanți.

Investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Să amenajeze și să întrețină suprafețele pentru spații verzi și plantații, chiar dacă acestea sunt în incinta proprietăților și nu sunt în câmpul vizual al populației;
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto, se propune ca zonele verzi adiacente și cele din apropierea acestora să fie amenajate cu vegetație perenă și întreținute constant.
- Să nu facă nici un fel de concesie în ceea ce privește realizarea echipării edilitare a tuturor obiectivelor existente sau viitoare, respectând normativele și legile în vigoare.

Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi situate spre căile de circulație, sau cele care sunt în raza vizuală a celor care circulă în zonă se vor amenaja și pe viitor prin plantații de arbori și arbuști pereni, iar întreținerea acestora este obligatorie.

După terminarea oricăror lucrări de construcție și amenajări interioare-exteroare, cadrul natural afectat se va reface în totalitate.

8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

BILANT TERITORIAL -INDICI MAXIMI DE OCUPARE A TERENULUI

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	865,8	20
2	Spatii verzi amenajate in incinte	3030,3	70
3	Circulatie pietonala/auto si platforme / parcela	432,9	10
4	TOTAL suprafata studiată	4329	100

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu este cazul.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității, încadrându-se în direcția de dezvoltare a zonei deja conturată.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul tehnic și de confort al cerințelor actuale de locuire în mediul urban.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

PLAN DE ACȚIUNE IN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Responsabil	Etape de realizare	Evaluare estimativă a costurilor
Investitor :	Etapa I	
ROB GAVRIL și soția ROB TANIA CARMEN	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	Lei 150 000 cca (30 000 Eu)

	Etapa II	
ROB GAVRIL și soția ROB TANIA CARMEN	Lucrări de construire inclusiv asigurare cu utilități, amenajare teren, accese, imprejmui, etc.	Lei1 800 000cca (900 000 Eu)
	Total	Lei 1 950 000 cca (930 000) Eu

Întocmit:



arh. FLORESCU OKSANA



arh.CRĂCIUN Oxana N.