

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE :

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

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

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

DĂNCIUȚ MARIA
din Baia Mare
str. Miron Costin, nr. 40A, Jud. Maramureș

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE
PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA
COORDONATOR URBANISM : ARH. URB. FLORESCU OKSANA

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1.Solicitările temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, beneficiara solicită introducerea terenului în intravilan, cu atribuirea destinație de locuire și funcțiuni complementare, respectiv organizarea și asigurarea accesului, a utilităților și stabilirea indicatorilor urbanistici pentru parcela studiată.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 16/20.08.2021 eliberat de Municipiul Baia Mare, inițiatora a comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G. aprobat.

Inițiatoarea prezentului plan urbanistic are în proprietate terenurile din loc. Baia Mare, notate în:

-C.F.nr. 109906 cu nr.cad. 109906 - cu suprafața de 1063 mp – teren extravilan,

-C.F.nr. 109907 cu nr.cad. 109907 - cu suprafața de 162 mp – drum de acces – teren intravilan.

Suprafața totală de teren aflată în studiu și care se va reglementa este de 1225 mp.

Zona limitrofă aflată la est de amplasament este introdusă în intravilan prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 369 din 2018, proiect nr. 641-648 din 2016 elaborat de S.C. EDILLINE S.R.L.”Introducere teren în intravilan pentru locuințe unifamiliale D+P+M.”

Prin prevederile prezentei documentații se solicită :

- introducerea terenului în intravilan, cu atribuirea destinație de locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim de înălțime D+P+1E(M);

- se vor reglementa accesul la teren și asigurarea cu utilități. Se propune stabilirea gabaritului pentru sens unic al drumului de acces de pe latura estică și trecerea acestuia ulterior în domeniul public.

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 din perioadă mai mare de 50 de ani, dar în care fondul construit s-a densificat și extins semnificativ în ultimii 20 de ani.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt ocupate de construcții de locuințe, majoritatea fiind construcții de dată recentă.

Zona adiacentă ocupată de locuințe și funcțiuni complementare este descrisă în P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 369 din 2018, ca fiind zona L2b-a. Aceasta este ocupată de clădiri de locuit și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+P+1+M.

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 parametri stabili actuali evidențiați în studiul geotehnic elaborat de S.C. BST Geologics S.R.L. documentație

cu nr. 202/2021 verificat Af – referat de verificare nr. 4032 din 10.09.2021 - de către ing. geolog Brăileanu Ecaterina.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999 zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan.

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
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.369 din 2018 , proiect nr. 641-648 din 2016 elaborat de S.C. EDILLINE S.R.L.”Introducere teren in intravilan pentru locuințe unifamiliale D+P+M.”

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1.Date privind evoluția zonei studiate:

Imediata vecinătate a amplasamentului este parțial construită și se dezvoltă cu funcțiune preponderent de locuire și anexe.

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

Zona în care este situat amplasamentul prezintă următoarele caracteristici: zonă cu terenuri agricole extravilan/intravilan și cu construcții de locuințe.

2.1.3.Potențial de dezvoltare / disfuncții :

Dar, de la data aprobării P.U.G. până în prezent, opțiunea majoră a populației a fost de dezvoltare a unei zone de locuințe. Această zonă a început să se dezvolte ca areal preferat pentru locuire individuală în ultimii 20 de ani, fapt care a dus la succesive introduceri în intravilan a terenurilor agricole, fără a exista un plan coordonator. Dat fiind faptul că aceste demersuri s-au realizat treptat, pe măsură ce a crescut interesul pentru dezvoltarea zonei, există dificultăți în ceea ce privește organizarea circulației, oglindită în special în gabarite reduse ale străzilor și lipsa trotuarelor pietonale, accesul la parcelele din front secundar subdimensionate și realizat pe domeniul privat, majoritatea fără posibilitatea de corectare a gabaritului.

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:

Amplasamentul este situat în partea nord-vestică a municipiului Baia Mare, iar accesul la teren se face de pe axa principală de circulație, strada Victoriei. Zona este preponderent mobilată cu locuințe și funcțiuni complementare. Nu există dotări de cartier în proximitate, cele mai importante unități școlare, comerciale, culte și de sănătate fiind cele din cartierul Săsar, la cca. 1-1,5 kilometri distanță.

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

Vecinătățile terenului sunt ocupate de:

- la est: teren nr. Cad.109574 și teren nr. Cad. 109563 – propr. Ionce Aurica Mirela; propr. privată – teren și casă de locuit P+M – Sas Alina – Augustina și Sas Doru - Ciprian;
- la vest: teren și casă P+1, foisor P – propr. Cheudan Ioan și Cheudan Ileana;
- la sud : teren liber neconstruit – propr. Romocea Dănuț și Romocea Gabriela;
- la nord : Str. Miron Costin;

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

Relief : Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situată 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. 202 /2021 întocmit de S.C. BST GEOLOGICS S.R.L. și a verificării la cerința Af, referat nr. 4032/2021 întocmit de ing. geolog Bălăneanu Ecaterina, terenul prezintă un risc geotehnic moderat.

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

Se recomandă fundarea la adâncimea de:

- minim 2,50 m față de cota terenului actual (fundații izolate), fundarea se va face pe stratul de argilă nisipoasă – prăfoasă, tare, brun gălbuie;
- minim 1,20 m față de cota terenului actual, fundarea se va face pe stratul de umpluturi diverse.

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 epuismențe 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:

Amplasamentul este situat în partea nord-vestică a municipiului Baia Mare, iar accesul la teren se face de pe strada Victoriei, apoi pe str. Cristian, iar în capătul acesteia la stânga, de unde se mai continuă încă cca. 100 m, terenul fiind situat pe partea stângă a străzii Miron Costin. Se remarcă astfel faptul că accesul la teren este relativ facil, traseul dinspre centrul localității fiind parcurs pe drumuri publice modernizate.

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

Accesul la teren se realizează direct din str. Miron Costin. Se va reglementa și amenaja accesul la parcelele din frontul secundar cu un gabarit minim de 5,0 m și se va realiza zid de sprijin la limita dintre parcela construibilă și latura estică a drumului de acces.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile sunt ocupate de teren liber de construcții la sud și construcții de locuințe și funcțiuni complementare la vest și est.

2.4.2.Relacionări între funcțiuni :

Destinația propusă se încadrează în tipul de funcțiune prezentă în fondul construit din zonă și se încadrează în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

2.4.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente terenul este liber de construcții, teren fâneată – extravilan.

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 30 de ani vechime.

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.

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 fâneață.

Terenurile învecinate au edificate construcții de locuințe și anexe, dar și în acest caz, ponderea de zonă verde este peste 30%.

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 (alunecări 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, fapt care susține demersul inițiatorului pentru întocmirea documentației de urbanism specifice pentru reglementări pe terenul dânzei.

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:

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică este prezentă în zonă pe str. Miron Costin;
- Rețeaua de alimentare cu apă potabilă este prezentă în zonă pe str. Miron Costin;
- Canalizarea menajeră este prezentă în zonă pe str. Miron Costin;
- Rețeaua de alimentare cu gaz este prezentă în zonă pe str. Miron Costin;
- Evacuarea deșeurilor menajere se realizează 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 favorabilă celui natural, atât în interiorul zonei delimitate cât și în zonele limitrofe acesteia. Majoritatea incintelor nu depășesc 50% grad de ocupare a terenului, atât în ceea ce privește prezența construcțiilor, cât și a platformelor mineralizate și impermeabile.

Spațiul zonei studiate este la ora actuală cu funcțiunea de fâneață și este teren liber înierbat.

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 stabilitatea terenului, respectiv protecția mediului înconjurător.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul, nu există obiective de patrimoniu în zona limitrofă.

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, implementarea de reglementări specifice zonei de locuințe individuale.

Opțiunile generale ale populației sunt legate de dezvoltarea zonei ca un cartier de locuințe în mare majoritate individuale.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorului și oferă soluții la problemele de acces și mobilare pe care le impune tema de locuire individuală.

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.

Avizul geotehnic constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente ale construcțiilor. Studiile efectuate preliminar certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă.

Strategia de dezvoltare a localității are în continuare ca direcție principală dezvoltarea acestei zonei 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 extravilan. De-a lungul anilor însă, 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, a documentației P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 369 din 2018, proiect nr. 641-648 din 2016 elaborat de S.C. EDILLINE S.R.L. „Introducere teren în intravilan pentru locuințe unifamiliale D+P+M”, respectiv a legislației în vigoare.

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 a spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural existent 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 65% din suprafața incintelor.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Drumul din care se asigură acces direct la parcela studiată este situat la nord de aceasta și este str. Miron Costin. Această strada este deja asfaltată , se circulă pe ambele sensuri , nu are trotuar pietonal dar există stabilite trasee de utilități. Are însă actualmente un gabarit inegal, care nu permite circulație fluentă pe ambele sensuri dar care considerăm că poate fi regularizat astfel încât fluenta traficului auto să fie asigurată și să fie posibilă asigurarea a cel puțin unui trotuar pietonal pe o latură.

Pe latura estică a terenului studiat este prevăzut – prin constituire de parcele cadastrale create din dezmembrări anterioare prezentului studiu- un traseu de drum. Acesta este în legătura directă cu parcela străzii Miron Costin și poate să asigure accesul la parcelele cadastrale aflate la sud de cea studiată.

Acest traseu de drum nu este încă constituit, însă, prin prezenta documentație, se propun premisele pentru a se moderniza și asfalta, respectiv de a i se asigura un gabarit minim de 5 ,0 m, cu sens unic de circulație dinspre nord spre sud. Traseul pe care se poate amenaja acest drum coboară cca. 300 m, paralel cu strada Cristian, după care se unește cu aceasta. Se vor prevedea rigole de scurgere a apelor pluviale, direcționate spre canalizarea pluvială adiacentă străzii Cristian, respectiv str. Victoriei. Diferența de nivel între parcela construibilă și ce a drumului se va regla prin construirea unui zid de sprijin.

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

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, zona studiată va avea ca unitate teritorială de referință cu funcțiune dominantă de locuință individuală și construcții anexe.

Volumele propuse trebuie să fie simple, armonioase, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile din zonele adiacente, apelând la un limbaj arhitectural contemporan.

Se propun amenajări cât mai permeabile ale acceselor, aleilor, parcărilor și amenajarea cu arbori și arbuști pereni, respectiv întreținerea spațiilor verzi aferente fiecărui obiectiv. Diferența de nivel între parcela constructibilă și cea a drumului se va regla prin construirea unui zid de sprijin. 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 parcări. Nu se vor orienta ferestre de cameră pe fațadă aflată la mai puțin de 5 m de parcări.

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 vor fi 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 inițiatorei, respectiv parcela pentru viitorul drum de acces la parcelele aflate la sud de aceasta.

3.5.2.Zonificarea teritoriului:

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

- UTR L2b – subzona de locuințe individuale.
- Pentru zona studiată se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare viitoare :
- Regim de înălțime D+P+1E(M)
- Înălțimea la cornișă / atic va fi H max=8,0 m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- - înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).
- Suprafața minimă a parcelei : 1000 mp, cu front la stradă de minim 15 m.
- G.O. - grad de ocupare a terenului maxim = 35% P.O.T. Maxim admisibil = 35%
- S.V. - suprafețe spații verzi minim =65% C.U.T. Maxim admisibil = 1,0

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 exploatarea 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 concesiune 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-exterioare, cadrul natural afectat se va reface în totalitate.

8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL -EXEMPLIFICARE PROPUȘĂ

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan - nr. CAD 109906	1063	100
	1a. Suprafete constructii	265	25
	1b. Spatii verzi amenajate in incinte	691	65
	1c. Circulatie pietonala/platforme in incinte	107	10
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - altele, intravilan - nr. CAD 109907	162	100
	2a.Drum de acces la parcelele invecinate	162	100
	TOTAL GENERAL	1225	

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Se propune trecerea în domeniul public terenul ocupat de viitorul drum de acces la parcelele învecinate.

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 funcțiilor 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	
DĂNCIUȚ MARIA	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	lei cca (20000 eu)
	Etapa I	
DĂNCIUȚ MARIA	Lucrări de construire inclusiv asigurare cu utilități, amenajare teren, accese, imprejmui, etc.	lei cca (200000 Eu)
	Total	lei cca (220000 Eu)

Întocmit:

arh. FLORESCU OKSANA



arh.CRĂCIUN Oxana N.

