

## PUZ – LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

### BORDEROU:

#### Capitolul 1. INTRODUCERE

- 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

#### Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2 ÎNCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4 CIRCULAȚIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

#### Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERI ALE PUG
- 3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
  - 3.5.1 *DESCRIEREA INVESTIȚIEI:*
  - 3.5.2 *ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:*
  - 3.5.3 *BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI:*
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
  - 3.6.1 *ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:*
  - 3.6.2 *ALIMENTARE CU APA:*
  - 3.6.3 *ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:*
  - 3.6.4 *ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:*
  - 3.6.5 *CANALIZAREA:*
  - 3.6.6 *COLECTAREA DEȘEURILOR:*
- 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 3.9 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

#### Capitolul 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

INTOCMIT,  
ARH GEORGE BUDA



# MEMORIU DE PREZENTARE

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### Capitolul 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**
- Beneficiari: **SORICA STELIAN si SORICA VILIA- CRISTINA**
- Adresa beneficiar: mun. Targoviste, B-Dul. EROILOR, nr. 17, bl.11C, et. 1, ap 3, judetul Dambovita
- Proiectant: **S.C. G NOVA ART CONSTRUCT SRL -**  
C.I.F. 31978931; J 15/432/2013 Targoviste, str Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C, ap. 42, jud. Dambovita;  
Sef proiect: **Arh. Buda George (Dz0, E)**
- Adresa obiectivului de investiții: **mun.Targoviste, Str. Costache Olareanu, nr. 45, jud. Dambovita**
- Data elaborării: septembrie 2021
- Nr. proiect: **1318/2021**

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

##### **SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM:**

Tema-program întocmită de către beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează lotizarea unui teren in 5 parcele in vederea construirii de locuinte individuale cu amenajări aferente, spatii de circulație si acces.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic – arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare, până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;

**Schimbarea de tema-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentatiei. Noua documentatie se supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la PUZ-ul initial.**

Intregul proces de elaborare și avizare-aprobare PUZ, este coordonat de Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborarea și continutul-cadru al planului urbanistic zonal", aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

#### **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE AL LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATA:**

Suprafața de teren care a generat PUZ este de **3892,00mp**, este identificată cu numărul cadastral 80768, teren intravilan conform documentației PUG aprobate prin HCL nr. 9/1998 prelungit prin HCL 239/2018.

Conform prevederilor PUG, parcela de teren studiată aparține zonei I- zona de unități industriale, depozite și transport.

**Parcela a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ „De la autogara până la cimitirul Suseni; aprobat prin HCL 128/1998, modificat prin PUZ, Terenul Marginit de autogara-Cimitirul Susei și B-dul Eroilor” Aprobat prin HCL 272/2002, indicatori urbanistici maximali: POT=45%; CUT = 1.4, H max=12.00m.**

Conform prevederilor Legii nr. 350/2011, republicată, art 47, alin (3) lit. e), pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară întocmirea unei documentații de urbanism PUZ.

**Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuințe sunt urmatoarele : POT = 45% și CUT= 1.4, H max=12.0m.**

Conform prevederilor Legii 350/2011, republicată, art.47, alin 3, lit.e, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară întocmirea unei documentații de urbanism PUZ ce va fi supusă analizei și aprobării în Consiliul Local al municipiului Targoviste.

Prin documentatia de urbanism P.U.Z., se vor stabili reglementari cu privire la accesul auto si pietonal, regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT) retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, locurile de parcare, spatiile verzi, etc.

## SURSE DOCUMENTARE

### LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE SI STUDIATE PENTRU PUZ:

- plan cadastral, plan de situatie vizat OCPI Dambavita;
- studiu geotehnic;
- PUG aprobat;

## Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

#### DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI:

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Targoviste, **UTR 29** in partea de nord -vest a acestuia. Dat fiind amplasamentul favorabil si accesul facil, aceasta zona s-a dezvoltat intens cu tendința majora către o zona destinata locuirii, activitatilor complementare locuirii. **Parcela studiata este amplasata într-un cartier de constructii noi (amplasate in ultimii 20 de ani - vezi documentarul fotografic).**

### ÎNCADRARE IN LOCALITATE

Terenul in suprafata totala de 3892.00mp are acces din str. Costache Olareanu ce invecineaza parcela la nord pe o distanta de 18.11m, Terenul nu este ocupat cu constructii si are categoria de folosinta curti constructii.

Funcțiunea dominantă a zonei: **I - zona de unitati industriale, depozite si transport**

SubForma terenului este rectangulara cu deschidere la strada de 18.11m si adancimea maxima de 80.13 m si are urmatoarele **vecinati**:

**Nord** – NC 77515 (Biserica Penticostala nr. 1) – 33.90ml ; Teren liber de constructii  
-str. Costache Olareanu -18.11ml

**Est** – NC 4149 (STOICESCU CLAUDIU IONUT, STOICESCU MARILENA LARISA, VINTILA VLAD DAMIAN, VINTILA MARIA) – 68.25ml; - Teren liber de constructii

**Sud** – NC 70385 (Proprietar: S.C. GENERAL COM ATYC S.R.L. ( FOST S.C. MONDOTRANS S.A.) – 52.15ml;

**Vest** – Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR  
CONCESIONAT : COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.- 80.13mTeren liber de  
constructii

## 2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere **geomorfologic**, aglomerarea Targovistei este situata in nordul Campiei Targovistei, in zona de contact dintre acesta si Subcarpatii Ialomitei. Versantii inconjuratori ai Campiei piemontane a Targovistei sunt de natura diferita, datorita evolutiei diferite a partii estice in raport cu cea vestica. Paleorelieful cutat Pliocen coboara in trepte de la E la V dupa cele doua fracturi majore, falia Dambovitei si falia Ialomitei.

Din punct de vedere **structural**, zona cercetata apartine partii interne a Avandosei Carpatice, unde apar la mica adancime depozite de varsta Pleistocen inferior, iar la suprafata depozite de varsta Pleistocen superior si Holocen superior.

In Campia Targovistei, la vest de Ialomita, succesiunea Cuaternarului este completa, dezvoltand in suprafata o stiva groasa de 25-35m de pietrisuri si bolovanisuri cu nisip cu intercalatii subtiri de nisipuri si argile nisipoase, ce apartin Pleistocenului superior.

Pe stanga Ialomitei, terasa inferioara, echivalenta Campiei Targovistei dezvolta in suprafata un pachet argilos cu grosimi de 15-20m care stau pe aluviuni grosiere de tipul pietrisurilor si bolovanisurilor cu nisip.

In perimetrul Campiei Targovistei si zonelor limitrofe s-au identificat 4 niveluri de terasa :

- Terasa joasa si de lunca - pe albia majora a raurilor Ialomita si Dambovita ;
- Terasa inferioara ce se identifica cu interfluviul Ialomita- Dambovita si formeaza in cea mai mare parte Campia piemontana a Targovistei ;
- Terasa superioara conturata la nord de Dealul Teis, situata cu 20-30 m mai sus fata de terasa inferioara , favorabila asezarilor umane ;
- Terasa inalta ce se identifica cu podul inalt al Piemontului de Candesti la vest de Dambovita si terasa Manastirii Dealu- Aninoasa.

Din punct de vedere **hidrografic** zona apartine bazinului Ialomita, care prezinta un curs aproximativ nord vest - sud est si o albie bine incastrata in roca de baza cu cca 2-4m.

Municipiul Targoviste si teritoriile localitatilor suburbane Doicesti, Sotanga, Aninoasa, Razvad si Ulmi sunt strabatute de raul Ialomita de la NV- SE pe o distanta de 18 km, raul delimitand vatra orasului spre est.

Valea autohtona a Ialomitei si cateva paraie cu vai autohtone au panta de scurgere sub 3% fata de nivelul general al campiei, adancimea variind intre 1-10m, debitele fiind influentate de caracteristicile climatice.

In zona Targoviste, lunca Ialomitei are o dezvoltare asimetrica, cu acumulari intense, grinduri si ostroave, tendinte de meandre si de aluvionare periferica.

Amplasamentul este situat in terasa inferioara a raului lalomita.

### **Concluzii si recomandari ale studiului geotehnic**

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnica de suprafata cu datele obtinute din forajele geotehnice executate, se concluzioneza urmatoarele :

- *Terenul se prezinta plan, stabil, lot nemobilat la data efectuarii cartarii de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare a terenului.*
- *Stratul acvifer freatic superficial este situat la cca -25.00m de la cota terenului natural.*
- *Fundarea pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de argila, incepand cu cota -0.90m de la cota terenului natural,*
- *Presiunea conventionala pentru stratul argila , conform Stas 3300/2 – 1985, este  $P_{conv} = 250\text{kPa}$  si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare  $D_f = -2.00\text{m}$  si latimi ale fundatiilor  $b = 1.00\text{m}$ .*

Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se coreleaza conform aceluiasi STAS :

- la  $h = -1.00\text{m}$  ,  $P_{conv} = 190\text{kPa}$
- la  $h = -1.50\text{m}$  ,  $P_{conv} = 230\text{kPa}$
- *Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot aparea in urma amplasarii constructiei este necesar:*
  - se vor lua masuri pentru preintampinarea patrunderii apei in fundatii;
  - In jurul viitoarei constructii se vor prevedea trotuare etanse rostuite cu bitum cu o latime minima de 0.90m prevazute cu o panta de 4-5% spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitatii spre talpa fundatiilor;
  - Trotuarele se vor aseza pe un strat de pamant stabilizat si compactat in grosime de 0.25m;
  - Conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor.
  - Suprafata terenului inconjurator va fi amenajata astfel incat sa se asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul constructiei;
  - Se recomanda ca fundatiile sa fie prevazute cu centuri armate la partea inferioara si superioara, daca fundatiile vor fi portante (continue)
  - Gropile de fundatii nu vor fi expuse insolatiei, precipitatiilor sau inghet - dezhetului;
  - Sapaturile pentru fundatii se vor putea executa cu taluz vertical fara sprijiniri;
  - Ultimul strat de 20cm de teren natural, pana la cota de fundare, se va sapa numai inainte de turnarea betonului de egalizare.
- Pe talpa fundatiei nu se va pune material de umplutura, piatra sparta concasata, etc. Betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.

- Lucrarile de sapatura manuala, vor fi incadrate in categoria „teren tare” iar cele mecanizate in „teren categoria a II-a”

Aspectul general al zonei nu implica fenomene naturale care sa impuna masuri speciale din punct de vedere geotehnic, iar pentru zona in discutie PUG nu indica fenomene de risc previzibil natural si/sau antropic.

- La proiectare se va tine cont de ridicarea cotei "zero" a constructiei, deoarece terenul va fi amenajat cu un strat de umplutura, pentru a preintampina fenomenul de baltire a apelor provenite din precipitatii abundente.

### **Riscuri antropice**

Parcela care face obiectul PUZ nu este traversata de retele edilitare aeriene sau subterane.

**PUG nu semnaleaza riscuri naturale de tipul inundatiilor in zona studiata si nici riscuri antropice.** Detaliile cu privire la conditiile geotehnice se gasesc in Studiul geotehnic anexat.

## **2.3 CIRCULAȚIA**

La nivelul tramei rutiere majore , in zona Bulevardul Eroilor, este principala sursa generatoare de trafic rutier. Pe tronsonul studiat, traficul se deruleaza in flux continuu, fara intersectii semaforizate, asigurandu-se conditii optime de desfasurare a circulatiei rutiere in conditii de siguranta, confort si vizibilitate.

In zona studiata, circulația se desfasoara pe str. Costache Olareanu, care debuseaza in B-dul Eroilor. Str. Costache Olareanu are urmatoarele caracteristici

- gabarit: 7.00 m (parte carosabila);
- categoria drumului: drum local ;
- profil: 10.20 m ampriza drumului;

Capacitățile de transport pentru str. Costache Olareanu (drum in curs de modernizare):

- masa maxima admisa pe osie: 10 tone (pentru axa simpla ne motoare);
- masa totala admisa a vehiculului: 20 tone pentru autovehicule cu 2 axe, cu remorca cu doua sau 2 axe (conform OG 43 / 1997 actualizata).

Ca si dimensiuni maxime de transport pentru str. Costache Olareanu pentru autovehicule avem următoarele dimensiuni maxime:

- lungime maxima 18,75m – tren rutier;
- înălțime maxima 4m;
- lățime maxima 2,55m;

### **Siguranta circulatiei**



Marcajele rutiere la sol constau in marcajul longitudinal cu linie continua – cu intreruperi la intersectii, linie discontinua ce delimiteaza benzile de circulatie de pe acelasi sens, precum si marcajul transversal specific trecerilor de pietoni.

La intersectiile cu strazile laterale sunt montate indicatoare rutiere care reglementeaza prioritatea pentru artera rutiera de grad superior.

### **Sistemul rutier**

Suprafata caili de rulare a strazii este realizata din mixturi asfaltice in stare foarte buna, fara denivelari, fisuri, fagase, asigurand participantilor la traficul rutier conditii optime de siguranta si confort.

### **Circulatia pietonala**

Se va desfasura pe trotuarele adiacente str. Costache Olareanu avand latimi de 1.00m, care vor fi realizata din mixturi asfaltice sau dale autoblocante.

## **2.4 OCUPAREA TERENURILOR**

Pe terenurile adiacente (in vecinatate) sunt construite locuinte si anexe gospodaresti.

Zona studiata nu este străbătuta de culoare de infrastructura tehnica;

In zona studiata, in afara parcelei ce fac obiectul PUZ, sunt edificate construcții pentru următoarele functiuni: Zona rezidențiala;

## **2.5 ECHIPARE EDILITARA**

Zona studiata, aflata in intravilanul localității beneficiază de următoarele rețele edilitare:

### **1) Alimentare cu energie electrica.**

Echiparea tehnica a zonei este reprezentata de intreaga gama de dotari edilitare materializate pe str. Costache Olareanu in trotuarul adiacent:

- linie electrica aeriana de joasa tensiune;
- retea de apa potabila stradala;
- retea de canalizare ape pluviale si ape menajere
- retea de gaze stradala-joasa presiune ;

### **2) Alimentare cu energie electrica.**

Aferent str. Costache Olareanu se afla retea electrica subterana LES 0,4Kv, la care se poate bransa obiectivele propuse prin realizare extindere linie electica si realizare bransamente si individuale pt fiecare lot.



### 3) Alimentare cu apa.

In prezent in zona studiata exista un sistem centralizat de alimentare cu apa aferent str. Costache Olareanu la care se poate racorda obiectivele propuse prin efectuarea extinderii rețelei si realizare bransamente individuale pt fiecare lot;

### Canalizarea

Aferent str. str. Costache Olareanu exista in prezent un sistem public de canalizare ape menajere si pluviala care se poate racorda obiectivele propuse prin extinderea rețelei si realizare bransamente individuale pentru fiecare lot la rețeaua de canalizare cu camine de canalizare ;

### 4) Alimentare cu gaze

Aferent str. Costache Olareanu exista in prezent rețea de alimentare cu gaze naturale care se poate racorda obiectivele propuse prin efectuare extindere rețea si bransament la rețeaua de gaze, cu contor si regulator de presiune, montat la limita proprietatii ;

## 2.6 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidul sau de aplicare, problemele de mediu se tratează in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor de urbanism.

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

- *relația cadru natural – construit;*

Avand in vedere ca zona studiata nu se incadreaza in categoria terenurilor ce prezinta riscuri naturale nu sunt necesare lucrari de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecarilor de teren, etc.

- *evidențierea riscurilor naturale si antropice;*

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajării de noxe sau elemente care sa puna in problema protecției mediului.

- *marcare punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicații si din categoriile echipării edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona;*

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de Locuire, cai de acces si comunicatii, rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente

- *evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție;- nu e cazul*

- *evidențierea potențialului balnear si turistic (după caz); - nu e cazul*

## 2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opinia publica a populației dar și a Administrației Locale reprezintă un punct de vedere favorabil pentru amplasamentul și investiția propusă, dat fiind că acest tip de intervenție va fi construită într-o zonă destinată construirii de locuințe.

Procedura de informare și consultare a publicului cf. Ordin nr. 2701/2010 s-a desfășurat în perioada 05.11.2021 – 30.02.2022 astfel:

**Anunț intenție de elaborare** afișat la avizierul Primăriei Targoviste nr. 41539 din 05.11.2021

**Notificarea vecinilor direct afectați**

**Anunț elaborarea documentației** afișat la avizierul Primăriei Targoviste nr. 5111 din 11.02.2022

**În urma încheierii procedurii de informare și consultare a publicului, nu s-a înregistrat nici o sesizare, observație, sau obiecție din partea publicului.**

## Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare, terenul studiat se pretează unei astfel de investiții, atât cadrul natural cât și forma și caracteristicile terenului, dar mai ales împrejurimile încurajând o dezvoltare a zonei în domeniul prestării de servicii.

Investițiile propuse vor trebui integrate corect urbanistic în zonă, deoarece în zonele adiacente sunt amplasate și construcții cu funcțiunea de locuire.

**Climatic**, zona se caracterizează prin următoarele sarcini<sup>1</sup>:

- temperatura medie anuală la Targoviste este de +10°C.
- temperatura maximă absolută +40.4°C
- temperatura minimă absolută -29.3°C
- adâncimea maximă de îngheț: -0.90m-1.00m de la cota terenului natural
- precipitații medii anuale : 650mm
- sarcina dată de zăpezi **2.0kN/m<sup>2</sup>**, conform CR -1-1-3-2012
- viteza de referință a vântului este de **27m/sec**, conform SR EN 1991-1-4/NB : 2007
- valorile presiunii de referință, conform Indicativ CR1-1-4/2012 este de 0.4kPa

**Din punct de vedere seismic** conform Normativului P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zonă caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare  $a_g=0.30g$ .

<sup>1</sup> Conform Studiului Geotehnic elaborat pentru PUZ

Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns este  $T_c = 1,0$  sec

## 3.2 PREVEDERI ALE PUG

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Targoviste, UTR 29 astfel:

- Terenul in suprafata totala de **3892.00mp** are acces din str. Costache Olareanu, nu este ocupat de constructii si are categoria de folosinta curti constructii.
- Functiunea dominanta a zonei: **I - zona de unitati industriale, depozite si transport**
- Subzone functionale: C, Llu1; ISf; ISc; ISi; ISsp; I; Pp; Ppp; GC; CCp;

Pe terenurile adiacente sunt construite clădiri, cu destinatia locuinte individuale.

Dreptul de proprietate este intabulat in Cartea Funciara a mun.Targoviste la nr. **80768**

**Parcela studiata este amplasata într-un cartier de constructii noi (amplasate in ultimii 20 de ani - vezi documentarul fotografic).**

Conform prevederilor PUG , parcela de teren studiata apartine zonei I- zona de unitati industriale, depozite si transport.

Parcela a fost studiata in cadrul documentatiei de urbanism PUZ „ De la autogara pana la cimitirul Suseni; aprobat prin HCL 128/1998, modificat prin PUZ, Terenul Marginit de autogara- Cimitirul Susei si B-dul Eroilor" Aprobat prin HCL 272/2002, indicatori urbanistici maximali: POT=45%; CUT = 1.4, H max=12.00m.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2011, republicata, art 47, alin (3) li. e), pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuinte sunt urmatoarele : POT = 45% si CUT= 1.4, H max=12.0m.

**Prevederile documentatiei de urbanism tip PUZ, aprobat prin HCL vor sta la baza întocmirii DTAC.**

**Prin documentatia PUZ – lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale , se vor stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului( CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.**

## 3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Se vor respecta conditiile de fundare, conform studiului geotehnic.

Zona studiata are declivitate foarte mica, terenul fiind aproape plat.

Dat fiind ca zona studiata este puternic antropizata, investiția propusa nu va afecta considerabil cadrul natural, din punct de vedere peisagistic / estetic.

Amplasamentul este atractiv datorita accesului carosabil si pietonal, dar si datorita gradului ridicat de echipare edilitara existent in zona.

In zona nu exista valori ale patrimoniului cultural construit - monumente de arhitectura si situri arheologice, iar ZONA nu este supusa protectiei.

Spatiu in care urmeaza a se integra constructiile nu ofera in prezent conditii deosebite de relief, din punct de vedere al structurii urbane, acesta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional, cu regim mic de inaltime.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul in zona studiata se va face direct din **str. Costache Olareanu**

In planșa nr. 3 – “ Reglementari urbanistice, propunere mobilare - zonificare “ sunt prezentate profilele transversale existente si propuse.

In zona studiata, circulația principala este reprezentata de B-dul Eroilor (profil A-A). Accesul in zona studiata se va face direct din Str Costache Olareanu (profil B-B) , prin realizarea unei strazi in prelungirea acesteia avand o latime totala de 13.30m din care o deschidere de 8.24m -8.34m din proprietatea beneficiarilor prezentei documentatii.

In prezent se afla in curs de elaborare si aprobare documentatie PUZ pentru proprietarii terenului ce invecineaza parcela la est (STOICESCU CLAUDIU IONUT , STOICESCU MARILENA LARISA, VINTILA VLAD DAMIAN , VINTILA MARIA ), impreuna cu beneficiarii prezentei documentatii au convenit sa realizeze drumul de acces astfel: (profil C-C)

- gabarit: 7.00 m (parte carosabila);
- 2 rigole de colectare ape pluviale de 0.5m
- 2 trotuare pietonale de 1.5m
- 2 zone spatiu verde de 1.15m
- categoria drumului: drum local ;
- profil: 13.30 m ampriza drumului;

#### **Amenajarea accesului**

---

Accesul in zona studiata se va face direct din Str. Costache Olareanu prin prelungirea acesteia.

**Din punct de vedere al accesului pe parcela**, acesta se va face in urma unei soluții de circulații cu dublu sens cu intrare si iesire din / in Str Costache Olareanu si cu supralargire in capatul acesteia pentru a

asigura posibilitatea realizarii manevrelor de intoarcere a autoturismelor.

In incinta circulațiile vor fi cu sens dublu destinate autoturismelor mici pentru locatari si vizitatori.

In varianta de mobilare urbana propusa in planșa de nr. 04 se propune 2 locuri de parcare pentru autoturisme in cadrul fiecarui lot. Deasemenea, fiecare locuinta poate fi prevazuta cu garaj auto pentru care sa asigure 1-2 locuri de parcare. Pentru alte variante de mobilare urbana sau extinderi ale construcțiilor, locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525 / 1996.

**Platformele de circulatie si parcaje amenajate in incinta asigura atat fluxurile de functionare, cat si accesul autovehiculelor de pompieri in situatia in care este nevoie.**

### **NE SE ACCEPTA STATIONAREA SAU PARCAREA PE DOMENIUL PUBLIC**

**Se propun urmatoarele lucrari pentru asigurarea accesului corect la amplasament :**

#### **Amenajarea accesului**

Accesul in incinta obiectivului se va realiza prin executarea unui racord direct la Str Costache Olareanu. Strada propusa va fi delimitata de limita estica a proprietatii si prelungirea limitei vestice a str. Costache Olareanu rezultand o latime totala a acestia de 13.30m si adancimea va fi pe toata lungimea laturii estice a parcelei studiate, adica 68.25m. Strada propusa se va executa in structura elastica din beton asfaltic. Accesul carosabil se va executa pe o latime de minim 7.00m iar trotuarele pietonale vor fi de minim 1.50m si spatiul verde de 1.15m ce delimiteaza trotuarul pietonal si limitele loturilor construibile.

Sistemul rutier este alcatuit din urmatoarele straturi rutiere:

- 4 cm imbracaminte din beton asfaltic – BA 16;
- 5 cm binder – BAD 25;
- 6 cm AB 25;
- 15 cm piatra sparta;
- 30 cm balast.

#### **Scurgerea apelor in zona drumului propus**

Scurgerea apelor pluviale in lungul aleii carosabile si parcajului auto din incinta se va realiza prin colectarea lor la rețeaua publica de colectare ape pluviale prin intermediul unei rigole carosabile.

#### **Semnalizarea rutiera**

Intrucat pe str. Costache Olareanu traficul rutier se desfasoara in sens dublu dar marcajul rutier este linie discontinua.

**Nu sunt, obligatoriu, necesare schimbari ale regimului juridic ale terenului privat, dar se propun doua variante :**

**Varianta 1** - terenul aferent strazii propuse (lot 6 - S: 612.00mp) sa fie trecut in domeniul public, iar strada Costache Olareanu sa se continue pana la limita cu S.C. GENERAL COM ATYC S.R.L. ( FOST S.C. MONDOTRANS S.A.) numai daca administratia locala este de acord sa preia aceasta suprafata de teren.

**Varianta 2** - terenul aferent strazii propuse (lot 6 - S: 612.00mp) sa ramana in coproprietatea proprietarilor si sa aiba rol de servitute de trecere.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### 3.5.1 DESCRIEREA INVESTIȚIEI:

Pe parcela ce face obiectul PUZ se propune lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte individuale .

In mobilarea urbana propusa in plansa 04, clădirile vor fi dispuse aliniat la strada propusa (prelungirea str. Costache Olareanu),

Criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare spatial - urbanistica a zonei,sunt:

- valorificarea sitului natural;
- orientarea fata de punctele cardinale si de vanturile dominante din zona;
- posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal din drumurile publice.
- amplasarea si conformarea constructiilor, astfel incat sa nu afecteze parcelele din vecinatate;
- definirea edificabilului, astfel incat sa ofere posibilitatea construirii unor cladiri, fara sa se stanjeneasca reciproc;

#### 3.5.2 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

Ca si zonificare funcționala parcela studiata vor avea funcțiunea de LMu (Zonă rezidențială cu locuinte P, P+1, P+2 ) – culoare galbena pe planul de reglementari urbanistice;

- Se stabileste linia rosie – alinierea limitativa obligatorie fata de strada propusa a fi o prelungire a str. Costache Olareanu este de **6.00m**

**Edificabilul propus, se va retrage fata de limitele parcelei astfel<sup>2</sup>:**

- 3.00 m fata de limita de Nord - nr. Cad. 77515 (BISERICA PENTICOSTALA NR. 1) - **teren liber de constructii**
- 6,00m - fata de limita de est (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu); **teren liber de constructii**

<sup>2</sup> Conform planșei de Reglementari Urbanistice

- 3.00m fata de limita de Sud - S. C. GENERAL COM ATYC S.R.L. (fost s.c. Mondotrans S.A.)
- 7.00m fata de limita de Vest - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT : COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.-

## **Se propune lotizarea suprafetei de 3892.00mp in 6 loturi astfel:**

### **Lot 1 : in suprafata 914.00mp avand urmatoarele vecinatati:**

- Nord: - BBISERICA PENTICOSTALA NR. 1 (nr cad. 77515) - pe o distanta de 33.90m
  - str. Costache Olareanu - pe o distanta de 9.86m
  - Est: strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 6 - pe o distanta de 20.82m
  - Sud: Lot 2 (rest proprietate) - pe o distanta de 44.20m
  - Vest: - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT: COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.- pe o distanta de 20.74m
- Edificabilul propus pentru lot 1, se va retrage fata de limitele parcelei astfel<sup>3</sup>:
- 3.00 m fata de limita de Nord - nr. Cad. 77515 - BISERICA PENTICOSTALA NR. 1
  - 6,00m - fata de limita de est (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);
  - 2.00m fata de limita de Sud - lot 2 (rest proprietate)
  - 7.00m fata de limita posterioara - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT: COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.

### **Lot 2 : in suprafata 565.00mp avand urmatoarele vecinatati:**

- Nord: - lot 1 (rest proprietate) - pe o distanta de 44.20m
  - Est: strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 6 - pe o distanta de 12.75m
  - Sud: Lot 2 (rest proprietate)- pe o distanta de 44.47m
  - Vest: - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT: COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.- pe o distanta de 12.75m
- Edificabilul propus pentru lot 2, se va retrage fata de limitele parcelei astfel<sup>4</sup>:
- 2.00 m fata de limita de Nord - lot 1 (rest proprietate)
  - 6,00m - fata de limita de est (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);
  - 2.00m fata de limita de Sud - lot 3 (rest proprietate)
  - 7.00m fata de limita posterioara - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT : COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.

### **Lot 3 : in suprafata 569.00mp avand urmatoarele vecinatati:**

- Nord: - lot 2 (rest proprietate) - pe o distanta de 44.47m
  - Est: strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 6 - pe o distanta de 12.75m
  - Sud: Lot 4 (rest proprietate) - pe o distanta de 44.73m
  - Vest: - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT: COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.- pe o distanta de 12.75m
- Edificabilul propus pentru lot 3 se va retrage fata de limitele parcelei astfel<sup>5</sup>:



- 2.00 m fata de limita de Nord - lot 2 (rest proprietate)
- 6,00m - fata de limita de est (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);
- 2.00m fata de limita de Sud - lot 4 (rest proprietate)
- 7.00m fata de limita posterioara - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT : COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.-

**Lot 4 : in suprafata 570.00mp avand urmatoarele vecinatati:**

Nord: - lot 3 (rest proprietate) - pe o distanta de 44.73m

Est: -strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 6 - pe o distanta de 12.75m

Sud:- strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 6 - pe o distanta de 3.00m

- Lot 5 (rest proprietate) - pe o distanta de 41.30m

Vest: - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT: COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.- pe o distanta de 12.77m

Edificabilul propus pentru lot 4, se va retrage fata de limitele parcelei astfel<sup>6</sup>:

- 2.00 m fata de limita de Nord - lot 3 (rest proprietate)
- 6,00m - fata de limita de est (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);
- 2.00m fata de limita de Sud - lot 5 (rest proprietate)
- 7.00m fata de limita posterioara - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT : COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.-

**Lot 5 : in suprafata 667.00mp avand urmatoarele vecinatati:**

Nord: - lot 5 (rest proprietate) - pe o distanta de 41.30m

Est: -strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 6 - pe o distanta de 12.00m

Sud:- S.C. GENERAL COM ATYC S.R.L. (fost s.c. Mondotrans S.A.)- pe o distanta de 40.51m

Vest: - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT: COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.- pe o distanta de 21.10m

Edificabilul propus pentru lot 5, se va retrage fata de limitele parcelei astfel<sup>7</sup>:

- 2.00 m fata de limita de Nord - lot 5 (rest proprietate)
- 3,00m - fata de limita de est (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);
- 3.00m fata de limita de Sud - S. C. GENERAL COM ATYC S.R.L.  
(fost s.c. Mondotrans S.A.)
- 7.00m fata de limita posterioara - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT : COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.-

**Lot 6 : in suprafata 612.00mp, drum de acces, prelungirea str. Costache Olareanu, avand urmatoarele vecinatati:**

Nord: - str. Costache Olareanu- pe o distanta de 8.25m

Est: Prop. Persoana Fizica nr. Cad. 4149 - pe o distanta de 68.25m

Sud:- S.C. GENERAL COM ATYC S.R.L. (fost s.c. Mondotrans S.A.)- pe o distanta de 11.63m

Vest: - lot 5 (rest proprietate) - pe o distanta de 12.00m

- lot 4 (rest proprietate) - pe o distanta de 12.75m

- lot 3 (rest proprietate) - pe o distanta de 12.75m
- lot 2 (rest proprietate) - pe o distanta de 12.75m
- lot 1 (rest proprietate) - pe o distanta de 20.82m

BILANT TERITORIAL PROPUS										
ZONE FUNCTIONALE			EXISTENT		PROPUS		INDICI OCUPARE			
			mp	%	mp	%	P.O.T	C.U.T.		
LMu	ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT ; P, P+1, P+2 , H max =12.00m	d i n c a r e :	TOTAL SUPRAFATA		3892.00	100.00	3,892.00	100.00	max 45%	max 1,4
			ZONA PENTRU LOCUINTE 5 LOTURI				3,280.00	84.28		
			ZONA EDIFICABILA				1,644.00	42.24		
			CC - circulatii interioare	total CC			682.32	17.53		
				circulatii rutiere			524.00			
				circulatii pietonale			58.32			
			U - zona tehnico edilitara				3.00	0.08		
			SV - zona verde amenajata in interiorul loturilor				1,562.69	40.15		
			SV - zona verde amenajata aferenta strazii propuse				30.00	0.91		
			TEREN PROPUS A FI CEDAT DOMENIULUI PUBLIC - PRELUNGIRE STR. COSTACHE OLAREANU					612.32		

### Zona de protectie, interdictie de construire:

Intrucat terenul se invecineaza la Vest cu CFL 904 (DF 650) - proprietate STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT : COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A, in conformitate cu Ordonanta de Urgent a Guvernului Romaniei nr. 83/2016 de modificare si completare a Ordonantei de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 212/1998, privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea SNCFR, aprobata prin legea nr, 89/1999 se atrage atentia ca in limita de 20m de o parte si de alta a fata de axul liniei C.F. publice este constituita **zona de siguranta de protectie a infrastructurii feroviare publice** astfel:

a) Sa instituit zona de siguranta a infrastructurii publice feroviare, in limita a 20 metri de o parte si de alta a axului liniei ferate, zona in care se amplaseaza instalatii CFR. Pentru Terenurile proprietate privata, aflata in aceasta zona, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica. In aceasta zona se amplaseaza numia constructii si instalatii feroviare.

b) In baza aceeasi Ordonante, s-a instituit "zona de protectie a infrastructurii feroviare publice;;, cuprinzand terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a 100 metrii de la calea ferata.

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirilor vor asigura durata minima de insozire de 1 ½ h la solstitiul de iarna.

Regimul de construire propus: izolat fata de cladirile vecine,

Prin amplasarea constructiilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate care apartin fie unor proprietari privati, fie domeniului public.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Constructiile vor avea – structura cadre de beton armat, cu inchideri din zidarie, tamplarie din PVC imitatie lemn, fatade finisate cu tencuieli decorative culoare alb sau crem deschis, invelitoare din tigla ceramica sau tigla metalica tratata anticoroziv.

Totodata se propune a se realiza si amenajarile aferente:

- Accese carosabile.
- Alei pietonale ;
- platforma pentru colectarea gunoi menajer
- Spatii verzi amenajate cu rol ambiental.

## **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

### **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:**

Aferent Str Costache Olareanu exista retea electrica supraterana LEA 0,4Kv, la care se poate racorda obiectivele propuse prin extindere retea, bransament si contor cu tablou general amplasat la limita fiecarui lot constructibil.

### **ALIMENTARE CU APA:**

In prezent in zona studiata exista un sistem centralizat de alimentare cu apa aferent Str Costache Olareanu la care se poate racorda obiectivele propuse prin efectuarea unei extinderi a retelei de alimentare cu apa potabila si bransamente individuale si contorizare pentru fiecare lot constructibil ;

Rețeaua de alimentare cu apă exterioară se realizează din țevi din polietilenă de înaltă densitate având diametrul de 63 mm și lungime totală de cca. 120 metri. Amplasarea rețelei se face la o adâncime de -1,00 –1,20 metri, depășind adâncimea de îngheț, pe un pat de nisip compactat de 15 cm.

### **ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:**

Obiectivele propuse vor fi încălzite în sistem centralizat, folosind ca și combustibil gaze naturale prin extindere și realizare rețea de utilizare gaze naturale și bransamente individuale pentru fiecare lot..

### **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:**

Aferent Str Costache Olareanu, există în prezent rețea de alimentare cu gaze naturale, la care se poate racorda rețeaua de utilizare gaze naturale aferentă obiectivelor propuse prin efectuarea unei extinderi a acesteia și bransamente individuale la rețeaua de gaze, cu contor și regulator de presiune, montat la limita fiecărui lot constructibil;

### **CANALIZAREA:**

Aferent Str Costache Olareanu, există în prezent un sistem public de canalizare ape menajere și pluviale iar prin extinderea rețelei și efectuarea bransamente individuale pentru fiecare lot la rețeaua de canalizare, se poate racorda obiectivele propuse; Pentru apa uzată menajeră din zona de grupuri sanitare, canalizarea se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de canalizare, conform planșei de Rețele Edilitare. Apele pluviale de pe strada propusă (lot 6) vor fi colectate printr-un sistem de rigole și vor fi dirijate către rețeaua publică de canalizare ape pluviale din zona.

### **COLECTAREA DEȘEURILOR:**

În timpul edificării construcției se va încheia un contract cu o firmă specializată în colectarea deșeurilor rezultate (moluz, resturi de materiale de construcții, etc)

**Deseurile solide** vor fi colectate în interiorul clădirii în cosuri de gunoi, iar în exterior în puștele ecologice și vor fi preluate de către o firmă specializată pe baza de contract. Deseurile solide din exploatare vor fi de natură deșeurilor menajere.

### **SANATATEA POPULATIEI**

Construcțiile se vor încadra pe deplin în cerințele prevăzute de Ordinul ministrului sănătății nr.331/1999 pentru aprobarea „Normelor de autorizare sanitară a proiectelor obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice”.

- Hotărârea Guvernului nr. 856/2002
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor republicată în Monitorul Oficial cu numărul 220 din data de 28 martie 2014
- Hotărârea nr. 1470/2004 privind aprobarea Strategiei naționale de gestionare a deșeurilor și a Planului național de gestionare a deșeurilor

Vor fi respectate Normativele și STAS-urile referitoare la sănătatea publică, în special :

- STAS 6472 privind microclimatul;
- NP 008 privind puritatea aerului;
- STAS 6646 privind iluminarea naturală și artificială.

Construcțiile sunt echipate cu instalații, îndeplinind toate standardele în acest sens.

Alimentarea cu apa calda se va realiza cu instalatii proprii.

Evacuarea apelor uzate se va face printr-un sistem de canalizare racordat rețeaua publica de canalizare

Alimentarea cu energie electrica se asigura prin bransamente la rețeaua de distributie din zona. Incalzirea spatiilor interioare se va face in principal cu radiatoare racordate la centrale proprii de incalzire si aeroterme avand ca sursa de energie gazele naturale.

Se prevad instalatii de conditionare aerului in special la spatiile sociale si birouri.

### APARARE CIVILA

Obiectivele propuse nu sunt prevazute cu subsol si se va incadra in specificatiile HG 560/2005 completat cu cu HG 37/2006 privind **exceptarea de la constructia adapostului**.

## PROTECȚIA MEDIULUI

In funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiata (studiu de fundamentare) se formulează propuneri si masuri de intervenție urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- epurarea si pre epurarea apelor uzate;
- depozitarea controlata a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi;
- organizarea sistemelor de spatii verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;
- refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- valorificare potențialului turistic si balnear, după caz;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si al rețelelor edilitare majore;

### 3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul zona studiata este in totalitate proprietate privata persoana fizica conform Contract de Vanzare Cumparare nr. 724 din 06.05.2021

Amenajarile propuse nu genereaza servituti pe parcelele vecine de nici un tip (vedere, insorire etc.).

### 3.8 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Etapizarea si costurile lucrărilor de investiție:

**Timp scurt (1 - 3 luni).**

- pregătirea terenului pentru lucrările de investiție (nivelare, umplutura etc.) – **costuri suportate de către**

#### **beneficiar;**

##### **Timp mediu (8 luni).**

- executarea clădirilor la roșu (fundații ziduri stâlpi și invelitori) – **costuri suportate de către beneficiar;**
- executare racordurilor și branșamentelor în clădiri – **costuri suportate de către beneficiar;**

##### **Timp lung (1 an).**

- construire cailor de acces corespunzătoare în incintă - **costuri suportate de către beneficiar;**
- executarea finisajelor clădirilor - **costuri suportate de către beneficiar;**
- realizarea rețelelor interioare - **costuri suportate de către beneficiar;**
- dotare clădirilor cu echipamente – **costuri suportate de către beneficiar;**

#### **Costuri ce cad în sarcina investitorului**

TOATE COSTURILE PENTRU REALIZAREA MODERNIZĂRII INFRASTRUCTURII RUTIERE ȘI EDILITARE CARE SE PROPUNE, PRECUM ȘI TOATE MASURILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI SANATATEA POPULAȚIEI CARE SE IMPUN ȘI SUNT OBLIGATORII PENTRU O DEZVOLTARE DURABILĂ A TERITORIULUI, VOR FI SUPTATE INTEGRAL DE CĂTRE BENEFICIAR.

#### **Costuri ce cad în grija administrației publice locale**

AUTORITĂȚILE LOCALE NU SUNT GREVATE DE VREO OBLIGAȚIE BUGETARĂ PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTAȚIE PUZ.

## **Capitolul 4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

- \* Parcurgerea de către beneficiar a filierei de avizare - aprobare a PUZ
- \* Amenajarea terenului pentru construire după ce s-a trasat corect loturile și aliniamentul propus în PUZ.;
- \* Echiparea tehnică – edilitarea a terenului pentru întreaga zonă studiată;
- \* Edificarea construcțiilor propuse, în cadrul edificabilului stabilit și amenajarea spațiilor aferente;
- \* Se apreciază că realizarea acestei investiții este oportuna și în concordanță cu opțiunile beneficiarului, ale administrației publice locale și ale locuitorilor; Funcțiunea dominantă a construcțiilor și amenajărilor care vor ocupa suprafața de teren studiată este de LMu (Zona rezidențială cu locuințe P, P+1+M).

Zona se pretează unei astfel de intervenții și realizarea construcțiilor propuse.

Intocmit  
Arh George Buda