CUI 29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012 ,
www.urbanplanning.ro,
urbanplanningsb@gmail.com

ÎNTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Proiect nr. 15/2025

VOLUMUL 1. MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect **ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**

-Beneficiar **FLOREA ILIE**
Str. Livezii, nr.11, oraș Cisnădie, Jud. Sibiu

-Adresă Str. Muncel, nr.fn, oraș Cisnădie, Jud. Sibiu

- Proiectant general SC URBAN PLANNING SRL
str. Th. Aman, nr.6A, com. Șelimbăr, jud. Sibiu

- Borderou :
MEMORIU DE PREZENTARE , CU SI CF
ÎNCADRARE ÎN PUG 0.1
ÎNCADRARE ÎN ZONA 0.2
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE 1.0
CONCEPT PROPUS 2.0
CIRCULAȚIE TERENURI ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 3.0

- Data elaborării aprilie 2025
- Șef proiect arh. Luminița ISPAS
- Proiectat arh. Luminița ISPAS
- Desenat lic. In conservare-restaurare de arhitectura Ioan ISTRATE

1.2.OBIECTUL P.U.Z. :

• **Solicitări ale temei-program**

Solicitarea beneficiarului se referă la loturile proprietate personală care au următoarele coordonate funciare:

- proprietar Florea Ilie conform actelor de proprietate CF-ul nr. 115421 LOT1 Cisnădie
- proprietar Florea Ilie conform actelor de proprietate CF-ul nr. 115422 LOT2 Cisnădie
- proprietar Florea Ilie conform actelor de proprietate CF-ul nr. 115424 LOT3 Cisnădie
- proprietar Florea Ilie conform actelor de proprietate CF-ul nr. 115425 LOT5 Cisnădie
- proprietar Florea Ilie conform actelor de proprietate CF-ul nr. 115426 LOT6 Cisnădie.

Extrasul CF nr. 115427 Cisnădie, a fost dezmembrat și cedat pentru modernizarea str. Muncel din CF initial 108423 Cisnădie.

Documentația se realizează pentru a putea construi pe teren locuințe individuale în regim izolat care să aibă toate facilitățile necesare.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Prezentul P.U.Z. vine sa reglementeze zona de amplasare a terenului pentru a asigura o corelare în dezvoltarea urbanistică a zonei, cu PUG-ul din care fac parte.

1.3.SURSE DOCUMENTARE :

• Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Prevederile Planului Urbanistic General Cisnadie aprobat cu H.C.L. Cisnădie cu numărul 238/2015;
- Planuri de amenajare si cadastrale ale orasului Cisnădie și a loc. Cisnădioara
- Suport topografic
- Suport geotehnic

• Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Sunt în derulare studii pentru extinderea rețelelor și a infrastucturii urbane • Date statistice

Zona actuală rezidențială va prelua și terenurile reglementate în funcțiunea de tip L2 – Subzona locuințelor individuale, funcțiune prezentă în zona studiată prin PUG Cisnădie.

• Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Se derulează proiecte de dezvoltare a zonei din punct de vedere a circulațiilor.

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI. :

Terenurile reglementate, cât și cele studiate fac parte dintr-o zonă rezidențială în dezvoltare propusă spre urbanizare conform PUG Cisnădie, ele fiind în prezent terenuri libere, fără construcții.

Prin PUZ se vor stabili prioritățile și reglementarile urbanistice cu permisiuni si restrictii pentru utilizarea cat mai adecvata a terenurilor si a constructiilor in zona.

• **Date privind evoluția zonei**

Zona în care se află terenurile au inceput deja sa fie ocupata de cladiri, avand functiunea dominanta rezidențială - de locuinte unifamiliale cu regim redus de inaltime, cât și servicii ale zonei de locuit.

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiata are acces prin str. Muncel la două artere majore ale localității și anume str. Livezii și str. Măgurii, fiind o zonă relativ apropiată fata de zona centrala a localității dar având un deficit de dotări și necesitând o dezvolatare a rețelei stradale.

• **Potențial de dezvoltare**

Pe baza analizei situatiei existente, a prevederilor PUG si a concluziilor studiilor de fundamentare vor fi tratate urmatoarele categorii generale de probleme:
-organizarea retelei stradale
- indici si indicatori urbanistici
-dezvoltarea infrastructurii edilitare
-statutul juridic si circulatia terenurilor
- masuri de delimitare a efectelor unor riscuri naturale
- masuri de protectie a mediului

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE. :

• **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona care a generat PUZ are front la str. Muncel și la un drum de exploatare. Zona studiata are acces prin str. Muncel la două artere majore ale localității și anume str. Livezii și str. Măgurii.

• **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenurile au acces la str. Muncel și la un drum de exploatare. Loturile reglementate sunt delimitate de următoarele elemente, repere la nivel urban:

- la Nord de lot – terenuri libere neconstruite situate în intravilanul loc. Cisnădie aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie.
- la Est de lot – teren liber neconstruit și drumul de exploatare situate în intravilanul loc. Cisnădie aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie și apoi terenuri extravilane.
- la Vest de lot – terenuri libere neconstruite și construite situate în intravilanul loc. Cisnădie aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie.
- la Sud de lot – drum de exploatare și apoi terenuri libere neconstruite, situate în intravilanul loc. Cisnădie aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL. :

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri natural**

Coordonatele geografice ale Orașului Cisnădie sunt 45° 42' 47" Nord și 24° 9' 32" Est. Loturile reglementate de prezenta documentație PUZ-15/2025, str. Muncel, Cisnădie au următoarele coordonate geografice 45° 42' 06" Nord și 24° 07' 54" Est. Altitudinea zonei analizate este cuprinsă între 521.0 m și 531.0 m față de Marea Neagră.

Terenurile au o declivitate medie pe componenta N-S.

2.4. CIRCULAȚIA :

• **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.**

Accesul se face în zona studiată din:
- din str. Muncel [acces principal],
- din drumul de exploatare [acces secundar].

De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) str. Muncel este de 3,0 m lățime, iar drumul de exploatare are minim 8,80 m pe aceasta zonă. Pentru modernizarea str. Muncel la o ampriză de 8,50 m lățime, beneficiarul a cedat suprafața de 45,00 mp conform CF 115427 Cisnădie.

• **Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare a traseelor existente şi de realizare a unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii cu probleme, priorităţi.**

La terenurile studiate se propune accesul din str. Muncel modernizată.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR :

• **Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată**
Loturile din vecinatatea celor studiate sunt libere de construcţii. În afara funcţiunii rezidenţiale, în zonă este prezentă şi funcţiunea de orfelinat – centru de plasament.

• **Relaţionări între funcţiuni**
În zonă, functiunile dezvoltate sunt complementare celor rezidenţiale.

• **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**
În zonă gradul de ocupare este de aprox. 20-35 % pe terenurile care prezintă construcţii.

• **Aspecte calitative ale fondului construit**
Desi puţin construită, doar functiunea de locuire este prezenta in zona.

• **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.**
În zonă sunt dezvoltate cu precădere serviciile de turism – cazare pe lângă cele de locuire.

• **Asigurarea cu spaţii verzi**
În prezent terenurile sunt libere, fiind prezentă vegetaţie mică şi medie.

• **Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**
Nu exista riscuri naturale care sa pericliteze loturile analizate.

• **Principalele disfuncţionalităţi**
Lipsa dotărilor cu utilităţi şi reţeua stradală nemodernizată.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ :

● **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localităţii (debite şi reţele de distribuţie apă potabilă, reţele de canalizare, reţele de transport energie electrică, reţele de telecomunicaţie, surse şi reţele alimentare cu căldură, posibilităţi de alimentare cu gaze naturale - după caz)**
În prezent, pe anumite porţiuni din str. Muncel există reţea de energie electrică, apă şi canalizare.

● **Principale disfuncţionalităţi**
Lipsa dotărilor şi a drumurilor modernizate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU :

Analizele de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:
• **Relaţia cadrul natural - cadrul construit**
Relaţia cadrul natural - cadrul construit realizată cu un coeficient de ocupare a terenului de 35 % pentru a permite creearea unei zone de locuire agreabile lipsite de sufocarea citadină.

• **Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice**
Nu este cazul.

● **Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Drumul de exploatare și str. Muncel existente, vor fi modernizate pentru a se asigura o circulație fluentă în zonă.

● **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**
Nu exista.

● **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**
Zona studiată face parte dintr-o localitate în care după funcțiunea de locuirea, a doua funcțiune predominantă este cea turistică datorită cetății din Cisnădie și a celei din Cisnădioara și a frumuseții cadrului natural.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI :

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Zona studiată, cât și cea reglementată este prevăzută a avea în principal funcțiunea de zonă de locuire prin PUG-ul orașului și aceasta este și intenția proprietarului terenurilor . Elaboratorul prin documentatii scrise si desenate sustine deopotriva solicitarile beneficiarului adaptate politicii de dezvoltare urbanistica ale adminstratiei.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice. Concluzia ce sta la baza prezentei documentatii sustinuta de prevederile PUG Cisnădie, pe baza ridicarii topografice, a Certificatului de Urbanism si a Extraselor de Carte Funciara , coroborata cu dorinta beneficiarului de a construi **locuințe individuale în regim de construire izolat** și anexele specifice acestora.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

Pe baza prezentului PUZ, din punct de vedere funcțional, terenurile, care au generat documentația sunt încadrate în reglementările de tip UTR L2 prin PUG Cisnădie.

Loturile existente nu vor fi parcelate. Pe Locurile 1-6 se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim de construire izolat.

Pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe (garaje, magazii) cu respectarea prevederilor din prezentul memoriu și a Regulamentului de urbanism.

Pe zona studiată se interzic următoarele utilizări:
-funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 250.0 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
-activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicole de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

-depozitare en-gros;
-depozitări de materiale refolosibile;
-platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
-depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
-activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
-staţii de betoane;
-autobaze şi staţii de întreţinere auto;
-spălătorii chimice;
-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menţiona posibilităţile de valorificare ale cadrului natural: relaţionarea cu formele de relief; prezenţa unor oglinzi de apă şi a spaţiilor plantate; construibilitatea şi condiţiile de fundare ale terenului; adaptarea la condiţiile de climă; valorificarea unor potenţiale balneare etc. - după caz
Pe loturile reglementate va fi asigurată o suprafaţă verde amenajată în incinte de cca. 45 % după construirea locuinţelor.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

În funcţie de prevederile PUG în domeniul circulaţiei şi concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:
- **Organizarea circulaţiei şi a transportului în comun (modernizarea şi completarea arterelor de circulaţie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea staţiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecţii; sensuri unice; semaforizări etc.**

Se propune prelungirea str. Muncel pentru a se intersecta cu drumul de exploatare aflat la Vest de zona studiata si apoi pentru a face legatura cu str. Livezii. Atat drumul de exploatare situat la Vest de zona studiata cat si str. Muncel se propun a fi modernizate la 8,50 m lățime pentru a avea 2 benzi de circulație, 2 rigole stradale și un trotuar.
Pentru modernizarea str. Muncel, beneficiarul a cedat o suprafață de 45,00 mp conform CF 115427.

În cadrul PUZ-ului se propun realizarea a 6 locuințe individuale unifamiliale construite în regim izolat conform planșelor de reglementări și mobilare, având estimat un număr maxim de 12 locuri de parcare, adică 2 locuri/unitate locativă. Cele 12 autoturisme vor circula pe str. Muncel și pe drumul de exploatare existent modernizat.

Retragerile față de limitele* existente: borduri, garduri, etc. care definesc amenajările și care urmează a fi validate de PUZ sunt următoarele:
- retragere faţă de aliniament a cladirilor va fi de 15.0 m față de str. Muncel și minim 15.0 m față de DE,
- clădirile construite in regim izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă dar nu cu mai puţin de 3.0 m;
- prima cladire de la aliniament nu va depăşi adâncimea de 15.0 m de la aliniament;
- retragerea faţă de limita posterioară a LOT 1 va fi de min. 5.0 m dar nu mai puţin de jumătate din înălţimea la cornişă, iar pentru LOT-urilor 2-6 va fi de minim 15.0 m.
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m.
- garajele si alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu conditia sa nu depaseasca regimul de înălțime Parter. Dacă sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

- **Organizarea circulaţiei feroviare - după caz (construcţii şi instalaţii necesare circulaţiei specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare - garare etc.).**
Nu este cazul.

- **Organizarea circulației navale - după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.).**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației aeriene - după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)**

Circulatia pietonala se va desfasura pe trotuarele propuse pe drumurile existente modernizate.

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici. Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere), care să permită enun țarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament. Tuturor terenurilor din zonă va fi stabilită destinația .
Fiecărei funcțiuni i se va stabili categoria de intervenție urbanistică, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților.
Bilanțul teritorial de zonă se întocmește comparativ, existent-propus, din care să rezulte proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilorBilanțul teritorial se trece și pe planșa de reglementări urbanistice.
Principalii indici urbanistici ai PUZ, propu și pe func țiuni și categorii de interven ție: sunt Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

Terenurile reglementate se află situate în UTR L2 – Subzona locuințelor individuale, propusă prin PUG Cisnădie. Indicii propuși prin prezentul PUZ sunt inferiori celor acceptați pentru aceast tip de UTR.

BILANȚ TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	9.134,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUSĂ SPRE CEDARE	0,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	9.134,0	100,00 %
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUCȚII	3.197,0	35,00 %
CIRCULAȚII AUTO, PARCĂRI ȘI PIETONAL	1.827,0	20,00 %
ZONĂ VERDE	4.110,0	45,00 %

Terenurile care compun prezentul memoriu tehnic sunt în **proprietatea domeniului privat**, aparținând proprietății persoanei fizice Florea Ilie și au categoria de folosință **livadă.**
Se propun următoarele categorii de folosință ale terenurilor:

- S teren = 1.827,0 mp, categoria **alei auto și pietonale, parcări,**
- S teren = 3.197,0 mp, categoria **curți construcții,**
- S teren = 4.110,0 mp, categoria **zonă verde,**

Total teren reglementat = 9.134,0 mp.

Indici urbanistici propuși:

POT propus (maxim admis) = **35 %**

CUT propus (maxim admis) = **0.90**

Regim de înalțime maxim propus : P+E+M(Er), D+P+M

H maxim cornisa = **7.0 m de la ctn (P+E+M(Er), D+P+M)**

H maxim coama sau atic superior = **10.0 m de la ctn (P+E+M(Er), D+P+M)**

Loturile existente nu vor fi parcelate.

REGLEMENTĂRI REGIM JURIDIC

NU SE PREVĂD MODIFICĂRI în relație cu Domeniul privat.
NU SE PREVĂD MODIFICĂRI în relație cu Domeniul public.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme.

- **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.**

Extinderea rețelei de apă pe str. Muncel și apoi pe drumul de incintă se va realiza de către investitori conform proiectului de specialitate nr.165/2021 realizat de ing. Teglas Dorin și aprobat prin avizul emis de SC Apă canal SA Sibiu nr. 4954 din 25.07.2022. Prin acest aviz se propune extinderea rețelei de apă pe str. Muncel și obligativitatea montării unei stații de pompare din str. Măgurii. Din rețeaua din str. Muncel se vor realiza branșamente pentru toate parcelele din PUZ.

- **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.**

Extinderea rețelei de canalizare pe str. Muncel și apoi pe drumul de incintă se va realiza de către investitori conform proiectului de specialitate nr.165/2021 realizat de ing. Teglas Dorin și aprobat prin avizul emis de SC Apă canal SA Sibiu nr. 4954 din 25.07.2022. Prin acest aviz se specifică obligativitatea realizării unei rețele gravitaționale pe strada Muncel, care să se racordeze la rețeaua din str. Măgurii. Din această rețea se vor branșa toate parcelele reglementate prin PUZ. Apele pluviale se vor colecta în bazine subterane sau se vor dispersa în zonele verzi din incinte.

- **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.**

Se propune extinderea rețelei din str. Muncel pe drumul de incintă și realizarea de branșamente pentru fiecare parcelă, conform avizului de amplasament care va fi emis de DEER Sibiu și a avizului tehnic de racordare ce se va emite ulterior acestei faze de proiectare de catre furnizorul de energie electrica din zona.

- **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.**

Telefonizarea zonei se va face de catre firmele private de cablu care ofera servicii integrate de telefonie fixa, cablu TV si conexiune Internet. Se vor lua masuri ca aceste firme sa faca investitiile necesare astfel incat racordurile la reteaua de cablu si telefonie sa fie facuta ingropat si nu aparent.

- **Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.**

Pentru încălzirea locuințelor se vor utiliza centrale centrale electrice sau pe combustibil solid.

- **Alimentare cu gaze naturale - după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.**

În prezent nu există rețea de gaze naturale în zona studiată.

- **Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.**

În timpul construirii locuințelor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubrizare atât pentru gunoi menajer, cât și pentru cel rezultat din construcții. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contrate cu firme de salubrizare pentru ridicarea gunoiului in sistem selectiv.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).**

Nu este cazul

- **Prevenirea producerii riscurilor natural**

Nu este cazul

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Pe parcursul etapei de construire se vor depozita deșeurile rezultate de la ambalajele materialelor de construcție pe platforme amenajate, care vor fi evacuate cu firme specializate de salubrizare.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

După terminarea construcțiilor se va avea în vedere curățarea zonelor verzi și amenajarea lor prin înierbare și plantare de arbori și arbuști. Se vor planta minim un arbore la 100 mp.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Nu este cazul.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

Nu este cazul

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz**

Nu este cazul

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.**

Nu este cazul.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

– Listarea obiectivelor de utilitate publică.

Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ (ce se trece și pe planul privind proprietatea asupra terenurilor) va cuprinde, pe domenii:denumirea lucrării, , categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării.

Nu este cazul.

4.0 .CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Strategiile prezentului PUZ sunt

-păstrarea caracterului zonei de locuire,

-ameliorarea traficului în zonă

- trafic urban,
- trafic de distributie la nivelul subzonelor,
- rezolvarea traseelor si spatiilor pietonale.
- mentinerea și dezvoltarea spațiilor verzi.

SITUATIA PROPUSA, CATEGORII DE RESPONSABILITATI SI COSTURI

Categorii de costuri		
	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare	proprietar
a.1	Întocmire **Studiu de Oportunitate** (SO) PUZ Întocmire PUZ Studiu de prefezabilitate / Studiu de fezabilitate / Ilustrare de arhitectură Studii de teren (topo, geo, hidro) Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini Verificări de proiect	proprietar
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietar
a.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	proprietar
a.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	proprietar
	Cheltuieli pentru realizarea investiției	proprietar
b.1	Cheltuieli pentru obținerea si amenajarea terenului: Obținerea terenului Amenajarea terenului Amenajări pentru protecția mediului	proprietar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitarilor necesare obiectivului	proprietar
b.3	Cheltuieli pentru investiția de baza: Construcții și instalații Montaj utilaje tehnologice Utilaje, echipamente tehnologice cu montaj Utilaje fără montaj si echipamente de transport Dotări Active necorporale	proprietar
b.4	Alte cheltuieli: Organizare de șantier Comisioane, taxe, cost credit Cheltuieli diverse și neprevăzute	proprietar

NU SE PROPUN și nu se au în vedere exproprieri pentru obiective de utilitate publică.

Întocmit,

arh. **Luminița ISPAS**

Licențiat în conservare și restaurare de arhitectură: **Ioan ISTRATE**