**MEMORIU GENERAL**

**1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

1. Denumirea obiectivului de investitii : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE , CU FUNCTIUNI . COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT

. mun. DR.-TURNU SEVERIN

1. Amplasamentul (judet,localitate,etc) : JUD. MEHEDINTI, mun. DROBETA . TURNU SEVERIN-; N.C.65562; N.C.65604
2. Beneficiar :NITULESCU EMIL
3. Elaboratorul studiului : S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.
4. Data elaborarii : iunie-septembrie.2023

**1.2. Obiectivul lucrarii**

Obiectivul lucrarii P.U.Z. consta in lotizarea unui teren in suprafata de 0,6282 ha.format din doua parcele, situat in partea de Nord-Est a localitatii (situat in UTR.22), rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, in principal lotizarea unui teren neconstruit, rezolvarea cailor de comunicatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglemantarea modului de construire in acea zona.

Planul urbanistic zonal – „ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE , CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT ” are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului in suprafata de 0,6282 ha in vederea edificarii unor constructii cu functiunile de locuinte si functiuni complementare locuirii (anexe, ibirouri, ateliere , spatii comerciale , prestari servicii)

 Se urmareste:

• Propunerea unui zone de dezvoltare urbană prin realizarea unui ansamblu compus din locuinţe individuale ;

• Creşterea calităţii spaţiului public, crearea unei ambianţe urbane atrăgătoare şi a unei imagini arhitecturale contemporane şi interesante;

P.U.Z.-ul constituie documentatia care stabileste reglementarile specifice pentru zona , stabileste obiectivele, actiunile si masurile de rezolvere ale acestora pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si propuse pe segmentul de teren destinat si influentat de propuneri.

**Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ ( POT, CUT, regim de inaltime, functiuni, accese si reglementari reglementari edilitare) .**

**1.3. Sursa documentare**

**1.3.1.**Lista documentelor intocmite anterior PUZ-ului:

* PUG-Turnu Severin
* P.U.Z.Construire spatiu comercial ,parcare auto si imprejmuire (la circa 250m spre vest )
* P.U.Z.Parcelare in vederea construirii locuinte si functiuni complementare ( la circa 190-200 m spre est )

**1.3.2. Cadrul legal si Surse de informatii utilizate :**

* Serviciul de urbanism al Primariei Dr.Tr.Severin,
* O.C.P.I. Dr.Tr.Severin
* SECOM Dr.Tr.Severin,
* S.C.CEZ. Dr.Tr.Severin

Metodologia utilizata

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.

Cadrul Legal

* 1. Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
	2. Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si

unele masuri pentru realizarea locuintelor;

* 1. Codul civil
	2. Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
	3. Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
	4. Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN):
	5. H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
	6. ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
	7. ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conţinutul -cadru al planului urbanistic zonal”
	8. Odinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
	9. Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
	10. Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
	11. HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
	12. OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejat

**1.3.3.** Suportul lucrarii

* plan cadastral localitate 1/25.000
* ridicare topografica 1/1000
* ortofotoplan 1/1.000
* ortofotoplan 1/5.000

**2.Stadiul actual al dezoltarii urbanistice**

**2.1. Incadrarea in localitate**

Zona studiata se afla in partea de Nord-Est a localitatii (situat in UTR.22).

Zona este delimitata de teren aflat in domeniul public al Primariei mun. Dr.-Tr.-Severin –(strada Prelungirea Linistii) in Sud si desproprietati private in est ,vest si nord ( N.C. 67587, N.C. 67588, N.C. 67589, N.C. 67619…… N.C. 67626 in Est ; N.C. 65560 si N.C. 65612 in Vest ; N.C. 56420 in Nord ).

**2.2. Analiza situatiei existente**

**2.2.1 Aspecte generale**

Zona studiata are a suprafata de 0,.6769 ha. din care 0,0109 ha. (1,61 %) circulatii

carosabile si pietonale si 0.666 ha –(98,39%) teren liber neconstruit. Pana in prezent , terenul liber din zona studiata a avut destinatie agricola.

**2.2.2. Elemente ale cadrului natural**

**2.2.2.1. Relieful**

Municipiul Drobeta-Turnu-Severin este situat intr-o depresiune care ii poarta numele depresiunea Severinului formata din trei terase ;terasa superioara , medie si joasa.

Zona studiata este pe terasa superioara cu altitudini relative de 30-40m., nu are denivelari naturale , are suprafata plana , energie de relief redusa care asigura stabilitatea . Depresiunea Severinului este marginita la nord de dealul Varanic , dealul Viilor , la est de dealurile Balotei si Starminei.Spre N-E depresiunea Severinului se continua formand un culoar depresionar cu depresiuni mai mici-Halanga , Malovat pana la Comanesti . Culoarul depresionar separa Podisul Mehedimti de dealurile din estul judetului .

**2.2.2.2. Reteaua hidrografica**

Depresiunea Severinului este delimitata la sud de fluviul Dunarea in regim de baraj iar la est de raul Topolnita.Prin ridicarea barajului Portile de Fier , fluviul Dunarea a trecut de la un regim hidrologicfluvial , la unul de tip lacustru cu oscilatie ale nivelului intre 64 si 69.5m . Raul Topolnita care margineste depresiunea Severinului in partea de est are o lungime de 40km isi dezvolta bazinul superior in podisul Mehedinti.

**2.2.2.3. Clima**

Zona se caracterizează printr-un climat temperat-continental cu influențe slabe submediteraneene. Iarna, in special, au loc invazii de mase de aer umede si calde de origine mediteraneana si oceanica, ceea ce face ca acest anotimp al anului sa fie mai bland , precipitatiile fiind mai mult sub forma de lapovita decat de ninsoare. Verile sunt in general calduroase, uneori cu temperaturi de peste 35°C, ca urmare a invaziei aerului fierbinte tropical. Numarul anual al zilelor cu cer acoperit acoperit variaza de la 80 zile la 110 zile.Durata de stralucire anuala a soarelui este de 2000-2200 ore.

Temperatura medie anuala a aerului: 11,7°C.Media lunii decembrie este +1.3°C , a lunii ianuarie -1.0°C si a lunii februarie +0.9°C

Media anuala a precipitatiilor: cca 660 mm.Cele mai mari cantitati de precipitatii cad in aprilie-august si cele mai mici in perioada august-septembrie.Zilele de ninsoare variaza de la 20-25 zile. Zapezile putin abundente fac grosimea stratului de zapada sa fie redusa , grosimea medie in lunile ianuarie-februarie este de 10cm.

Vanturi predominante sunt din vest , nord-vest si nord-est. Viteza medie a vantului : 6-7 m/s. Vitezele maxime anuale ajung la20m/s.

**2.2.2.4. Conditii geotehnice**

Zona propusa pentru extinderea intravilanului se caracterizeaza din punct de vedere geotehnic ca foarte buna pentru constructii.

Terenul de fundare este argila nisipoasa sau argila prafoasa si se incadreaza in categoria terenurilor bune de fundare fara masuri speciale.

Adancimea de inghet: 0,70m.

 **Litologie:**

-0.00 -0,20 m Sol vegetal

-0.20-1.50 m Argila prafoasa, cafeniu-galbuie, plastic vartoasa, compresibilitate medie.

-1.50-5.00 mArgila nisipoasa, galbuie, cu rare firagmente de pietris, plastic vartoasa-tare.

**Caracteristicile fizico-mecanice**

**-Garacteristicile fizice si.mecanice ale teremului de fundare;**

- argila A = 50%

-\*prafP = 3O%

-\*nisip N = 20% - umiditate naturala W = 18.5%

* grad de umiditate Sr = 0,60 %
* consistenta Ic = 0,76%
* indicele de porozoitate e = 0,61%

-Umflarea liberaUi.=58%

* modulul de deformatie edometrica M2-3 = 12500 kPa - presiune conventionala de baza pc = 260 Kpa

Adancimea minima de fundare:

 Dminf.=0,80m

 Presiunea conventionala in grupa de baza:

Pconv.=250 KPa( B.=1,0m , Df.=2,0m)

 Apa subterana se intalneste la adancimi de 32.0-34.0m.

Seismicitatea : zona seismica de calcul E,

Zona de hazard seismic 0,15g,

Perioada de colt 0,7s, gradul de intensitate seismica7.

**2.2.2.5. Riscuri naturale**

Alunecari de teren-nu este cazul

Inundatii-nu este cazul

Cutremure-risc moderat

**2.2.3 Caile de comunicatii**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia N-S pe str.W. Maracineanu (2 benzi de circulatie) aflata la aproximativ 250m vest fata de zona studiata .La sud zona este delimitata de o strada secundara (strada Prelungirea Linistii) cu doua benzi de circulatie, nemodernizata care asigura circulatia in zona pe directia est-vest. .

Distributia in zona se face prin intermediul strazii Prelungirea Linistii

**2.2.4.Analiza fondului construit existent**

Nu exista constructii executate in zona studiata terenul fiind liber , neconstruit.

**2.2.5 Echiparea edilitara**

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe Soseaua de Centura , pe str. Walter Maracineanu si pe drumul de tarla din sud.Terenul este traversat pe directia est-vest de o retea de medie tensiune.

Exista retea de alimentare cu apa si canalizare pe drumul de tarla din sud.

Exista exista in prezent retele de alimentare cu gaze naturale pe str. Walter Maracineanu.

**2.2.5.1. Alimentare cu apa**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa avand

drept sursa Dunarea.

Exista retea de alimentare cu apa pe drumul de tarla , pe primii 100m de la intersectia cu str. Walter Maracineanu (aflata la cca 500m de zona studiata).

**2.2.5.2. Canalizarea**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de canalizare in sistem unitar.

Exista retea de canalizare pe drumul de tarla , pe primii 100m de la intersectia cu str. Walter Maracineanu (aflata la cca 500m de zona studiata).

**2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica**

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe drumul dein sud pe o lungime de 300m de la str. Walter Maracineanu ( pana la aporoximativ 150 - 200m de zona studiata), pe Soseaua de Centura si pe str. Walter Maracineanu (450m vest).Exista  o retea de medie tensiune de 20kv pe str. Walter Maracineanu. Terenul este traversat pe directia est-vest de o retea de medie tensiune..

**2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Exista retele de alimentare cu gaze naturale pe str. Walter Maracineanu ( 500m vest)..

**2.2.5.4.Telecomunicatii**

Orasul Dr.Tr.Severin este deservit de 3 centrale telefonice automate,una amplasata in centru,una in oficiul postal nr.3 din cartierul Kiseleff si a treia in cartierul Crihala

Zona studiata nu dispune de canalizatie telefonica.Exista semnal GSM in toate retelele care opereaza in Romania.

**2.2.6 .Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele disfunctionalitati

|  |
| --- |
| Tabel Disfunctionalitati  |
| Domenii | Disfunctionalitati |
| Cai de Circulatie | * Strada din sud (str. Prelungirea Linistii) trebuie modernizata.
 |
|  Echipare edilitara | * reteaua de alimentare cu energie electrica existenta trebuie extinsa de-a lungul stazii din sud
 |
| Fond construit si utilizare terenuri | Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare  |
| Probleme de mediu   | Terenul are o declivitate scazuta, ceea ce nu presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului  |
| Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic. |
| Stabilirea prioritatilor   | 1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei. |

* Retea stradala insuficienta si nemodernizata drumuri de pamant)
* Retele edilitare insuficiente, existente la o distanta de cca 100m de zona studiata

**2.2.7.Necesitati si optiuni**

* Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei prin realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte unicat si spatii verzi-parc.
* Extinderea si completarea retelelor edilitare existente (apa , canal , energie electrica, alimentare cu gaze)
* Asfaltarea strazii din sudul zonei ( drumul de tarla).

**3.Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica,categorii de interventie,reglementari**

**3.1 Elemente de tema**

Tema de proiectare cuprinde urmatoarele obiective:

* Locuinte noi -12 .( posibil spatii compatibile-, spatii comerciale ,spatii servicii , mica productie nepoluanta)
* Amenajare spatii verzi
* Executarea de retele edilitare ( apa , canal , energie electrica )

**3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica**

Criteriile de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

* asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
* functionarea optima a zonei si incadrarea organica a acesteia in structura localitatii
* utilizarea eficienta a terenului respectind traditia orasului
* rezolvarea corecta a circulatiilor si in acelasi timp respectarea propietatii si interesului public
* realizarea unei zone rezidentiale cu cladiri unicat, cu regim mediu de inaltime de 2-3 nivele (P+M, P+1, P+1+M , P+2) si cu spatii verzi .

**3.3. Organizarea circulatiei**

**3.3.1. Caile de comunicatie**

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, preluind prevederile din P.U.G. Traseele existente se mentin si se modernizeaza (drumul de exploatare).

Restul traseelor vor asigura accesul in interiorul zonei studiate s-au dimensionat in functie de traficul din zona.

* **Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie**

In functie de caracterul traficului se determina numarul necesar al benzilor de circulatie

si categoria de artere dupa cum urmeaza:

**-artere de legatura:**

- categoria a II-a- str.W Maracineanu la 300 m in vest , pe directia nord-sud-profi **tip 1** cu partea carosabila de 8,0 m, trotuare de 1.50 m existente . Strada W Maracineanu preia traficul din zona studiata exclusiv prin intermediul strazii din sud (actualul drum de exploatare)

**arterele de distributie**

- categoria a III-a- Strada din sudul zonei str.Prelungirea Linistii)-profil **tip 2** cu partea carosabila de 6,0 m, trotuare propuse de 1.50 m

- categoria a IV-a- Strada din vestul zonei care asigura distributia la cele 12 parcele propuse--profil **tip 3** cu partea carosabila de 5,0 m, trotuar pe latura estica de 1.50 m , propus a se largi ulterior odata cu realizarea unui puz parcelar si pentru parcelele din vest:cu inca 1-2 m carosabilul si un trotuar de 1.50m pe latura vestica.

- categoria a IV-a- alee de interventie in zona retelei electrice-profil **tip 4** cu partea carosabila de 4,0 m, delimitat de limita parcelelor.

**Intersectile :**Intersectiile se amenajeaza fara insule, avaind treceri pentru pietoni.

**3.3.2. Transportul in comun**

Nu exista trasee de transport in comun care sa deserveasca in mod special zona studiata si nici nu se justifica infiintarea unor astfel de trasee.

**3.3.3.Parcari si garaje**

In zonele de locuinte unifamiliale s-au prevazut garaje la demisol sau parcari in

interiorul loturilor individuale, pentru locuitorii din zona, si pe carosabil pentru vizitatorii ocazionali.

**3.3.4. Sistematizarea verticala**

**Terenul prezinta o inclinatie pe directia Nord-Sud care creste de la nord spre sud (panta terenului creste de la 0,5%-1,0% in Nordul zonei , la cca.2,5-3,0% in Sudul si Sud-Estul zonei) fara schimbari de directie.**

**Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala a terenului.**

**3.4.Zonificarea teritoriului, bilant teritorial**

Din punct de vedere al zonificarii functionale se pot identifica trei zone principale :

Zona locuinte –Za ( Za1,Za2)

Zona spatii verzi amenajate –Zb

Zona circulatii –Zc

In urma amenajarii circulatiilor carosabile si pietonale , a spatiilor verzi( de aliniament , parcuri ) vor exista urmatoarele modificati in bilantul teritorial :

 **BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS**

 **-intreaga zona studiata-**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ha** | **%** | **Ha** | **%** |
| **CURTI CONSTRUCTII**  | **0.00 ha** | **0,00%** | **0,4829 ha** | **71.54%** |
| **CIRCULATII** | **0.011 ha** | **1,62%** | **0,1757 ha** | **26.03%** |
| **TEREN LIBER NECONSTRUIT** | **0,667ha** | **98,38%** | **0.00 ha** | **0.00%** |
| **SPATII VERZI AMENAJATE** | **0.00 ha** | **0.00%** | **0.0164ha** | **2.43%** |
| **TOTAL** | **0,6750 ha** | **100,00%** | **0,6750 ha** | **100,00%** |

 **BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS**

**-teren care a generat P.U.Z.-**

 **N.C.65562; N.C.65604**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ha** | **%** | **Ha** | **%** |
| **CURTI CONSTRUCTII**  | **0.00 ha** | **0,00%** | **0,4829ha** | **76.87%** |
| **CIRCULATII** |  **0.00ha** | **0,00%** | **0,1453 ha** | **23.13%** |
| **TEREN LIBER NECONSTRUIT** | **0,6282 ha** | **100,00%** | **0.00 ha** | **0.00%** |
| **SPATII VERZI AMENAJATE** | **0.00 ha** | **0.00%** | **0.00 ha** | **0.00%** |
| **TOTAL** | **0,6282 ha** | **100,00%** | **0,6282 ha** | **100,00%** |

**3.5.Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime maxim s-a stabilit in functie de :

* destinatia cladirilor
* regimul de inaltime al cladirilor din zonele invecinate cu zona studiata
* marcarea unor puncte de interes: intersectii, axe de compozitie

**3.6.Regimul de aliniere al constructiilor**

 Criteriile ce au stat la baza determinarii regimului de aliniere:

* regimul de inaltime al cladirilor propuse
* profilele transversale caracteristice ale strazilor
* asigurarea vizibilitatii

Regimul de aliniere indica limita maxima admisibila de construire.

**3.7.Modul de utilizare al terenului**

 Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabillesc valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T) si coeficientul de utilizare ( C.U.T) pentru toate zonele si subzonele considerate

P.O.T. = suprafata ocupatala sol/ suprafata terenului

C.U.T. = suprafata desfasurata a cladirilor/suprafata terenului

Valorile lor s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime .Indicii rezultati pe fiecare zona sunt mentionati in regulamentul P.U.Z.

**3.8.Echiparea edilitara**

**3.8.1.Alimentarea cu apa**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa avand

drept sursa Dunarea.

Exista retea de alimentare cu apa pe drumul de tarla , pe primii 100m de la intersectia cu str. Walter Maracineanu (aflata la cca 500m de zona studiata).

Se propune extinderea acestei retele cu o retea de apa potabila si combaterea incendiului de tip subteran echipata cu hidranti de incendiu subterani

Reteaua se va executa cu tuburi din polietilena PiEHD (ce au durata normata de utilizare 50 ani ) cu diametru Dn 110 mm pe conductele de serviciu.Se vor prevedea vane de sectorizare pe fiecare inel.

Amplasamentul conductelor se va face cu respectarea STAS 4163 si STAS 8591.

Alimentarea cu apa a consumatorilor se va face prin bransamente individuale prevazute cu contorizare.

**3.8.2.Canalizare**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de canalizare in sistem unitar.

Exista retea de canalizare pe drumul de tarla , pe primii 100m de la intersectia cu str. Walter Maracineanu (aflata la cca 100m de zona studiata)realizata din tevi PE .

S-au prevazut retele de canalizare gravitationala.

Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona se va racorda la canalizarea orasului prin prelungirea canalizarii existente pe primii 100m de la intersectia cu str. Walter Maracineanu .

. Apele pluviale sunt preluate de rigolele stradale si predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere .

Conductele de canalizare vor fi pozate in axul strazii si vor fi executate cu tuburi din PVC Dn 200 mm., conf. STAS 8591 si STAS 6054.

**3.8.3.Alimentarea cu energie electrica**

In zona studiata se propune construirea unui numar de 28 locuinte care solicita o **putere instalata** dupa cum urmeaza:

**Pi** locuinte = 12 loc x 9.0 KW /loc = 108 Kw

**Pi** ilum public = 1 Kw

**Pi** total = 109 Kw

Zona este traversata de o retea de medie tensiune , nu existe stalpi in zona studiata .Se va lasa o cale de acces pentru interventii . Calea de acces va avea 4.0m pe lungimea parcelelor (20m) de-a lungul retelei de medie tensiune.

***Detalierea solutiei de racordare se va face in baza unui Studiu de Fezabilitate elaborat conform prevederilor legale.***

***Conform legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 respectiv a Ordinului A.N.R.E. 36/2019.)***

**3.8.4.Alimentarea cu caldura**

Locuintele vor avea centrale proprii . Pentru asigurarea apei calde menajere in timpul primaverii, verii si toamnei locuintele vor fi prevazute panouri solare.

**3.8.5. . Colectarea deseurilor menajere**

 Deseurile menajere se vor colecta in pubele si se vor evacua prin contract de prestari servicii cu o societate specializata.

Deseurile recuperabile, sticla, hartie, metale, plastice se vor

**3.8.6.Telecomunicatii**

Pentru desfasurarea unor activitati normale se propune ca zona studiata sa fie racordata la retelelor de cablu tv , internet si telefonie fixa a orasului prin intermediul unui cablu introdus in canalizatie. Solicitantii telefoniei fixe vor fi racordati la reteaua telefonica ce se va monta pe stilpii retelei electrice de joasa tensiune de pe strazile propuse . Exista semnal GSM in toate retelele care activeaza in Romania.

**3.9.Obiective de utilitate publica**

**3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse:**

* strazi noi,amenajari de intersectii
* executare retele alimentare cu apa
* executare retele de canalizare
* executare retele electrice

**3.9.2.Tipul de propietate asupra terenurilor**

 Din cei de 6780 mp. din zona studiata 6.282 mp. sunt terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice ,87mp. reprezinta terenuri domeniul privat al Primariei ( teren rezerva-fost canal irigatie dezafectat) si 411 mp. reprezinta terenuri apartinind domeniului public al Primariei

**3.9.3.Circulatia terenurilor**

In functie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica (drumuri, pietonale ,spatii verzi ) se determina circulatia terenurilor intre detinatori .

Se cedeaza din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice catre domeniul public al Primariei o suprafata de 1563 mp.

Se cedeaza din domeniul privat al Primariei catre domeniul public al Primariei o suprafata de 87 mp.

## Obiective de utilitate publica

−**LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Denumirea obiectivului | Categoria de interes | Dimensiunea obiectivului |
| realizarea extinderii retelelor edilitare pana in zona studiata | Investitori privati | conform proiect/ autorizatie de construire |
| realizarea racordarii la retelele edilitare | Investitori privati | conform proiect arhitectura/autorizatie de construire |

−**IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:**

−terenuri proprietate publica (de interes local si national)

−terenuri proprietate privata a persoanelor juridice

**DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:**

Se propunerea trecerea in domeniul public a unei suprafete de 1563 mp.

**PRIORITATI DE INTERVENTIE**

 -Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

## CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

* **Înscrierea amenajarii și dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

**" PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT ” g**enerat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata locuirii, se are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiata.

 P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

 Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

 Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

* Zonificarea functionala a terenurilor;
* Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
* Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. -maxim;
* Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
* Statutul juridic si circulatia terenurilor
* Masuri de protectie a mediului
* Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
* Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism
* **Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.**

**PRIORITATI DE INTERVENTIE**

* Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

**PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

* Utilizarea eficienta a terenului prin realizarea unei zone de locuire.
* crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI**

* costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare
* costuri privind consultarea publica
* costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului
* costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare din zona privata , a cailor de acces
* costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei
* costuri privind realizarea protectiei mediului
* costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

* costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare pe domeniul public , modernizarea drumului public din sud
* **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**.

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

* Utilizarea eficienta a terenului prin realizarea unei zone de locuire.

**PLAN DE ACTIUNE**

**Implementare investitii propuse prin PUZ**

**Etapizarea investitiei propuse prin PUZ**

1.Dupa aprobarea in Consiliul Local a prezentului PUZ se vor obtine certificate de urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei-estimat ianuarie -decembrie 2024 .

 Se va executa extinderea retelelor edilitare necesare obiectivelor propuse (alimentare cu energie electrica , cu apa, canalizare)

Constructii noi

-construirea –locuintelor si anexelor termen de realizare circa trei ani.

2.Obtinerea autorizatiilor de costruire pentru obiectivele propuse-Estimat ianuarie -2024 decembrie 2025 .

 Inceperea lucrarilor la locuinte -estimat iunie -decembrie 2024 .

 Incheierea lucrarilor la locuinte- 2028

 Receptia lucrarilor si inscrierea in Cartea funciara-estimat 2028

**4.CONCLUZII**

In vederea stabilirii categoriilor de interventii , a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la :

* Incadrarea in Planul Urbanistic General
* Circulatia si echiparea edilitara
* Tipul de propietate a terenurilor

intocmit

arh. Flavian Florea