



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ MIXTĂ: CREȘĂ, LOCUINȚE, AGREMENT ȘI SPORT

Amplasament: MÁNYAKERT, comuna Praid, intravilan, Fnr., jud. Harghita, C.F: 60725, 59971, 59970, 59969, 59968, 60701, NR. CAD: 1479

Beneficiar:
PRIMĂRIA COMUNEI PRAID

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: PUZ pentru zonă mixtă: creșă, locuințe, agrement și sport
Amplasament: Intravilan comuna Praid, jud. Harghita
Proiectant: S.C. WEZIO PROJECTS S.R.L.
Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI PRAID
Data : 12/2023

LISTA DE SEMNĂTURI

Șef de proiect:
mst. urb. Blága-Kósa Botond

Proiectat și Desenat:
mst. urb. Blága-Kósa Botond



arh. Blága-Kósa Bernadett

CONȚINUT

PIESE SCRISE

- MEMORIU GENERAL – VOLUMUL I.
 1. INTRODUCERE
 - 1.1 Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2 Obiectul PUZ
 - 1.3 Surse documentare
 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1 Evoluția zonei
 - 2.2 Încadrare în localitate
 - 2.3 Elemente ale cadrului natural
 - 2.4 Circulații
 - 2.5 Ocuparea terenurilor, situația existentă
 - 2.6 Echiparea edilitară
 - 2.7 Probleme de mediu
 - 2.8 Opțiuni ale populației
 - 2.9 Disfuncționalități
 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și RLU
 - 3.3 Valorificarea cadrului natural
 - 3.4 Modernizarea circulației
 - 3.5 Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț, indici urbanistici
 - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7 Protecția mediului
 - 3.8 Obiective de utilitate publică
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – VOLUMUL II.
 - I. DISPOZIȚII GENERALE
 - II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
 - III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 - IV. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

PIESE DESENATE

- A 01. Plan general de încadrare în zonă
- A 02. Situația existentă
 - A 02.1 fotografii sit – situația existentă
- A 03. Reglementări urbanistice – zonificare
 - A 03.1 Profil transversal
- A 04. Reglementări urbanistice – mobilare exemplificativă
- A 05. Reglementări echipare edilitare
- A 06. Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică

ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 30 din 06.06.2023, eliberat de Primăria Com. Praid
- Avizul Prealabil de Oportunitate nr.24 din 12.10.2023, eliberat de Consiliul Județean Harghita
- Extrase de carte funciară actualizate la zi
- Avize și studii necesare

VOLUMUL I.

MEMORIU DE PREZENTARE**1. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoaștere**

Denumire proiect:	PUZ pentru zonă mixtă: creșă, locuințe, agrement și sport
Amplasament:	Intravilan comuna Praid, jud. Harghita
Proiectant:	S.C. WEZIO PROJECTS S.R.L.
Beneficiar:	PRIMĂRIA COMUNEI PRAID
Data :	12/2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program:

Cu acordul beneficiarului și a administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului PUZ a următoarelor obiective:

- Organizarea funcțională a terenului: construcții, spații verzi, parcări la sol, punct de colectare a deșeurilor, accese auto și pietonale, circulații carosabile și pietonale etc.
- Reglementarea construcțiilor și amenajărilor: aspect arhitectural coerent – specific local, POT maxim, CUT maxim, regim de înălțime și înălțimea maximă a construcțiilor, aliniere, aliniament, etc.
- Organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- Circulația juridică a terenurilor.

1.3. Prezentarea investiției

PLAN URBANISTIC ZONAL este întocmit pentru: "REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ: CREȘĂ, LOCUINȚE, AGREMENT ȘI SPORT".

Momentan zona este reglementată din punct de vedere urbanistic - U.T.R UVe - zonă verde cu rol de agrement, sport și protecție ecologică, conf. Plan Urbanistic General (PUG). Este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru încadrarea funcțiilor propuse în zonele funcționale existente, pentru care s-a obținut un aviz de oportunitate în conformitate cu Legea nr. 350/2001;

În cadrul investiției se dorește reglementarea unei suprafețe de **30850 mp** pentru Instituții și servicii, Locuire și zone verzi cu rol de agrement și protecție.

În Certificatul de Urbanism nr. 30 din 06.06.2023, eliberat de Primăria Comunei Praid, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicată, realizarea unei zonificări funcționale și a unei schimbări de funcțiune a unui teren se poate face doar în baza unei documentații de urbanism PUZ.

Prin PUZ se vor stabili funcțiunea/destinația terenului, condițiile de amplasare și conformare a edificabilului propus; se va stabili funcțiunile alocate activității propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale pe parcelă, nr. parcări la sol, modul de asigurare a acceselor în construcții, modul de asigurare cu utilități pentru viitoarele funcțiuni, indicatori urbanistici, înălțimea maximă admisă, retrageri edificabil față de aliniament și limita posterioară și laterale ale parcelei.

Odată cu aprobarea, PUZ capătă valoare juridică constituindu-se un act de autoritate al administrației publice locale.

Suprafețele terenurilor sunt următoarele:

Suprafața totală a terenului care face obiectul PUZ este formată din 7 parcele:

Nr.	Nr. CF./CAD	Drept de proprietate	Suprafața (mp)	intravilan	Categoria de folosință
1	60725	COMUNA PRAID	21756	DA	Fâneată
2	59971	DERZSI ROZA, etc.	1910	DA	Fâneată
3	59970	OLAH STEFAN, etc.	1700	DA	Fâneată
4	59969	OLAH GHE. STEFAN	2610	DA	Fâneată, Neproductiv
5	59968	OLAH GHE. STEFAN	1750	DA	Fâneată
6	1479	TODOR ERZSEBET	726	DA	
7	60701	COMUNA PRAID	3578	-	Drum
TOTAL = 33875 mp (conf. CF. și C.U.)					
Din care suprafața PUZ = 30850 mp					

1.4. Surse documentare

- certificat de urbanism nr. 30 din 06.06.2023, eliberat de comuna Praid;
- extrase CF nr. 60725, 59971, 59970, 59969, 59968, 60701, nr. CAD. 1479
- PUG aprobat cu HCL nr. 56/2020 al comunei Praid;
- ridicare topo;
- studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Localitatea Praid este satul de reședință administrativă a comunei cu o populație de 6502 de locuitori.

Localitatea Praid este atestată ca și stațiune turistică de interes local, în Regiunea de Dezvoltare Centru.

Comuna Praid este amplasată în partea vestică a județului Harghita în mica depresiune subcarpatică Sovata-Praid-Corund, unde s-au dezvoltat vatra localităților Praid, Ocna de Sus, Ocna de Jos, Becaș și Bucin. Vatra localităților componente este accesibilă pe calea ferată Blaj-Praid, precum și prin drumul național D.N. 13A Sovata-Praid-Odorheiu Secuiesc-Miercurea Ciuc și prin drumul național D.N. 13B Praid-Trecătoarea Bucin-Gheorgheni.

Zona studiată este amplasată în intravilanul localității Praid, în apropierea centrului, pe partea de Vest. Zona are funcțiuni dominante de UVe - zonă verde cu rol de agrement, sport și protecție ecologică, conform C.U și P.U.G.

Momentan este accesibil printr-un drum de exploatare

2.2. Încadrarea în localitate

Plansa nr. A 01. plan general de încadrare în zonă

Amplasamentul studiat se află în intravilanul com. Praid, având categoria de folosință fânețe/drum și este amplasat în zona periferică a localității.

Vecinătăți ale terenului luat în studiu: terenul pe care se propune PUZ are următoarele vecinătăți:

- la Nord – intravilan, proprietăți private
- la Est – intravilan, proprietăți private, DN13A
- la Sud – intravilan, proprietăți private
- la Vest – intravilan, proprietăți private

2.3 Elemente ale cadrului natural

Geologia generală a zonei:

Zona comunei se află la contactul depozitelor sedimentare ale Depresiunii Transilvaniei cu produsele activității vulcanismului Neogen și Cuaternar din Munții Harghita. La alcătuirea zonei mai participă formațiuni sedimentare recente.

În structura geologică a zonei putem delimita patru tipuri de roci:

1. aglomerate și breccii andezitice cu intercalații de tufuri și tufite, postpliocene, care formează complexul vulcanogen-sedimentar;
2. sedimente panoniene, dispuse în talvegul văilor, peste care se dispun discordant vulcanitele andezitice;
3. sedimente sărate de vârstă Miocen-mediu, al căror reprezentant cel mai caracteristic este zăcământul de sare de la Praid;
4. sedimente cuaternare în lungul albiei râului și ale pâraielor.

Sarea din Bazinul Transilvaniei, ca și cea de la Praid, este datată ca fiind de vârstă Badenian inferioară (Miocen mediu), respectiv de circa 20-22 milioane de ani. Elementele constitutive ale depozitelor vulcanogen-sedimentare constau din elemente de andezite de diverse tipuri, rulate sau semirulate, rar colțuroase cu masă de legătură tufogenă, friabilă. Se caracterizează printr-o mare varietate granulometrică. Luând în considerare dimensiunile și forma elementelor componente se disting: conglomerate, microconglomerate, nisipuri grosiere sau fine, roci aleuritice, tufuri, mai rar breccii și microbreccii andezitice. Sunt frecvente fenomenele de transformări secundare: limonitizări, sideritizări, caolinizări.

Depozitele sedimentare cuaternare sunt reprezentate în zonă prin grohotișuri de pantă, depozite proluvial-deluviale alcătuite din argile, argile nisipoase cu blocuri de andezite în zona platoului vulcanic (Pleistocen) și prin aluviunile recente din lungul văilor formate din nisipuri, pietrișuri, argile nisipoase și argile prăfoase (Holocen).

Zona amplasamentului studiat este alcătuită geologic din depozite argiloase, nisipoase peste care s-au acumulat argile, nisipuri și pietrișuri aluvionare holocene.

Date privind terenul din amplasament:

Categoria geotehnică indică riscul geotehnic la realizarea unei construcții. Încadrarea preliminară a unei lucrări într-una din categoriile geotehnice trebuie să se facă în mod uzual înainte de cercetarea terenului de fundare. Această încadrare poate fi ulterior schimbat în fiecare fază a procesului de proiectare și de execuție.

Amplasamentul studiat se încadrează din punct de vedere al riscului geotehnic în „Categoria geotehnică I/II” tipul „Redus/Moderat”.

Factori de influență	Stabilirea categoriei geotehnice	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri bune/Terenuri dificile (Pământuri cu conținut ridicat de materii organice (peste 5 %))	2/6
Apa subterană	Cu epuisme normale	2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă/Normală	2/3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	ag=0,15 g, Tc=0,70 sec	2
Riscul geotehnic	Redus/Moderat	9/14
Categoria geotehnică I/II		

Totalul de 9/14 puncte încadrează amplasamentul din punct de vedere al riscului geotehnic în „Categoria geotehnică I/II” tipul „Redus/Moderat”.

Recomandări:

Riscul declansării unor procese geodinamice este strâns legat de factorul antropic care poate genera zone de instabilitate în cazul neadaptării lucrărilor de excavatii și săpături la condițiile de teren (taluze greșit dimensionate, umpluturi compactate necorespunzător, gospodărirea incorectă a apelor de suprafață și menajere, etc.).

În perioada executării săpăturilor, dacă adâncimea excavației depășește adâncimea de 1,50- 2,00 m se recomandă sprijinirea săpăturii sau crearea unei pante de taluz natural de 1:1,0; 1:1,5.

Se va asigura amenajarea terenului în jurul clădirii pentru a se împiedica infiltrarea apelor meteorice la talpa fundațiilor, cu consecințe nefavorabile asupra caracteristicilor de rezistență ale terenului de fundare!

Recomandările prezentate în această documentație sunt aplicabile doar acestui amplasament.

Aceste date nu pot fi folosite în alte scopuri sau pentru alte construcții.

2.4 Circulația

Situl este accesibil printr-un drum forestier pietruit, ramificat din drumul național DN13A, atât pentru accesul pietonal, cât și pentru accesul auto și al autoturismelor speciale pentru intervenții în caz de urgență. Calea de acces nu este modernizată, dar se propune modernizarea acesteia astfel încât să se obțină un profil stradal având carosabil de minim 6 m, trotuare și zone verzi pe ambele părți.

Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile din cadrul platformei existente și drumurile de acces.

2.5 Ocuparea terenurilor, situația existentă

În prezent zona studiată este de folosință agricolă.

Terenul are accesibilitate relativ bună (acces pietonal) și ușoară, datorită amplasării în apropierea centrului localității. Are o atmosferă periferică, naturală și plăcută.

Conform P.U.G. funcțiunea dominantă a zonei este UVe - zonă verde cu rol de agrement, sport și protecție ecologică.

2.6 Echiparea edilitară

Comuna Praid prezintă rețea de alimentare cu apă și canalizare, rețea de electricitate și telefonie.

Terenul este traversat de rețea de canalizare ape uzate. Nu are acces direct la rețeaua de apă.

Există posibilitate de conectare a zonei studiate la sistemul public de alimentare cu apă potabilă și de canalizare ape uzate al comunei. Aceste utilități se pot asigura în urma extinderii (în bază de proiect etnic și aviz eliberat de operator regional) conductelor stradale publice de apă și de canalizare în zona studiată dotat cu toate utilitățile necesare.

2.7 Probleme de mediu

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu nu se ridică probleme deosebite, deoarece amplasamentele vor fi branșate la rețelele edilitare (în sistem public), îndeplinindu-se condițiile impuse de Agenția pentru Protecția Mediului.

În zona studiată și în apropierea acestuia nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție specială. Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

Funcțiunea propusă nu va produce o saturație urbană. Zonele libere verzi vor fi peste minimul prevăzut de lege.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament: investiția propusă nu este generatoare de deșeuri cu un anumit regim. Spațiile publice create vor fi prevăzute cu coșuri de gunoi, iar primăria va încheia un contract cu o firmă specializată în ridicarea și transportul deșeurilor la groapă ecologică cea mai apropiată. Parcelele create vor fi prevăzute cu pubele de gunoi, iar proprietarii vor încheia un contract cu o firmă specializată în ridicarea și transportul deșeurilor la groapă ecologică cea mai apropiată.

2.8 Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința Consiliului Local comunei Praid de a dezvolta comunitatea locală cu noi servicii, și de punctul de vedere al factorilor interesați, în zona studiată se optează pentru un Plan Urbanistic Zonal pentru zonă mixtă, cu urm. subzone: servicii, locuințe colective, agrement și sport.

Investiția poate genera creșterea calității mediului urban în localitate prin îmbunătățirea calității spațiului public și a spațiului construit.

Documentația de urbanism "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ MIXTĂ: CREȘĂ, LOCUINȚE, AGREMENT ȘI SPORT" va parcurge procedura de informare și consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010.

2.9 Disfuncționalități

În urma analizei situației existente prezentate anterior, a concluziilor studiilor de fundamentare care au stat la baza întocmirii documentației PUZ (studiu topografic, studiu geotehnic,) s-a constatat că amplasamentul prezintă disfuncționalități minore:

- Delimitări fizice care blochează circulația liberă și vizibilitatea.
- Subparcelări efectuate în lipsa unei documentații urbanistice întocmite pt. acest scop.
- Accesibilitate redusă a zonei.
- Accese care necesită o reorganizare completă din punct de vedere a accesibilității parcelelor provenite din subparcelări.

Aspectele ce vor trebui să rețină atenția beneficiarilor țin de:

- rezolvarea corectă a sistematizării terenurilor pentru asigurarea accesibilității pentru funcțiunile existente și propuse; bună legătură rutieră cu vecinătățile
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzătoare pentru funcționarea în bune condiții a investiției propuse (racorduri și branșamente);
- respectarea condițiilor (dacă e cazul) impuse de avizatori și respectarea zonelor de protecție pe baza normelor sanitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au întocmit studii de fundamentare anterior care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

Prevederi de referință care afectează zona de studiu sunt cele reglementate prin PUG, aprobat cu HCL nr. 56/2020.

Se va urmări amenajarea terenului într-un mod natural și contextual, se va crea o zonă cu o expresie unitară, care prin poziționare și organizare să ofere funcționalitate și accesibilitate ușoară pentru desfășurarea activității propuse într-un cadru natural, curat și liniștit.

Analiza situației existente, disfuncționalitățile constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicii constatate:

- concomitent cu realizarea infrastructurii edilitare se impune realizarea racordurilor de branșament;
- sistematizarea corectă a terenurilor pentru a anula tendința de baltire a apei din precipitații;
- amplasamentele care fac obiectul PUZ vor trebui structurate funcțional și spațial- configurativ astfel încât să se obțină o compoziție unitară.
- Se propune realizarea investițiilor conform unui plan de implementare pe etape, care va asigura toate dotările urbane necesare zonei.

Etape recomandate pentru realizarea investiției, după aprobarea PUZ-ului:

etapa 1 – reparcelarea zonei

etapa 2 – identificarea suprafețelor pentru circulații (carosabil, trotuare, piste de bicicliști, zone verzi aferente, etc.)

etapa 3 – realizarea infrastructurii tehnico-edilitare de-a lungul căilor de circulații (inclusiv pe cele subterane, cu racordurile realizate pt. fiecare parcelă)

etapa 4 – asfaltarea carosabilului, amenajare trotuare, spații verzi, etc.

etapa 5 – realizarea construcțiilor pe parcele

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 56/2020, parcelele sunt situate în intravilanul comunei Praid, jud. Harghita.

Conform P.U.G. funcțiunea dominantă a zonei este UVe - zonă verde cu rol de agrement, sport și protecție ecologică.

Pentru suprafața de teren studiată există indicatori urbanistici prestabiliți: POT=10% și CUT=0.2

Conform PUG și RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru schimbare de destinație este necesară elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, după obținerea unui aviz de oportunitate.

3.3 Valorificarea sitului construit și amenajat

Arhitectura construcțiilor propuse se va adapta la caracterul natural deosebit al zonei. Se vor folosi materiale locale și o cromatică, care să pună în valoare cadrul natural.

Este interzis folosirea unor materiale pe exterior cu culoare stridentă sau strălucitoare.

Totodată, se vor realiza spații verzi, parcuri, grădini de fațadă, etc. ținând cont de afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei.

Amplasamentul care face obiectul PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic înscris în Lista DMI din 2010.

3.4 Modernizarea circulației

În planșa nr. A.03, "Reglementări urbanistice" sunt prezentate soluțiile de organizare a circulației.

Accesul carosabil și pietonal pe parcelă va fi asigurat din str. principală/DN13A, și din străzile adiacente nou amenajate conform PUZ.

Poartă (porțile) de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

Parcarea autovehiculelor se va asigura în parcaje publice și private – pe parcele (garaje comune, etc.)

Trama stradală este configurată astfel încât să se asigure facil serviciile de urgență/ salubritate/ transport public. Spațiile verzi amenajate sunt destinate exclusiv traficului pietonal și sunt conformate pentru pietoni, menținând o scară umană a soluției.

Drumuri

Se propune drumuri noi publice cu profile stradale destinate zonei și funcțiilor propuse, cu zone verzi, facilitând circulația pietonală și cu bicicleta.

Parcaje

S-au prevăzut parcaje publice de-a lungul străzilor nou propuse.

Se propune parcuri la sol cu acces direct, opțional cu dispozitive de încărcare mașini electrice alimentate din surse regenerabile, proprii.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim 1.50 m și maxim 1,80 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu sau în totalitate opac după caracterul străzii;

Pentru o imagine stradală armonioasă, se recomandă utilizarea împrejmuirilor, spre stradă, de tip transparentă dublată cu gard viu, cu o înălțime de 1.50 m (0.6 m soclu opac + 0.9 m gard viu)

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

Nu este permisă executarea a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparate nepotrivit.

Pentru garduri este recomandat utilizarea materialelor naturale, de ex.: scanduri de lemn verticale sau orizontale, sau piatra.

Împrejmuirile vor fi amplasate pe limita de proprietate ale parcelelor.

Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care proprietarul terenului are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent municipiului

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În plansele nr. A.03 - "Reglementări urbanistice - Zonificare" sunt prezentate reglementările stabilite pentru parcelele care fac obiectul PUZ.

Zonificarea funcțională a terenului s-a făcut ținând cont de caracterul zonei și de constrângerile care rezultă din aceasta.

Zona este împărțită în urm. zone funcționale:

- UTR IS – Subzonă de Instituții și servicii publice propuse
- UTR Lc – Subzonă de Locuire colectivă cu regim mic de înălțime
- UTR Zv-1 – Subzonă verde cu rol de agrement și sport
- UTR Zv-2 – Subzonă de spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție și zonă verde pentru scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat.

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA REGLEMENTATA DE PUZ	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT	30850	100	30850	100
Zv-1 - Zona verde cu rol de agrement și sport	30850	100	15112	49
Zv-2 - spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție și zonă verde pentru scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat	0	0	3766	12.2
IS - Instituții și servicii publice propuse	0	0	3191	10.3
Lc - Locuințe colective	0	0	3018	9.5
Drumuri și zone aferente căilor de circulații	0	0	5763	19
Indici urbanistici				
	Zv-1	Zv-2	Is	Lc
POT _{probus}	20%	10%	30%	30%
CUT _{probus}	0.2	0.2	0.7	0.7
Regim de înălțime	S/D+P+1E	P	S/D+P+M	S+P+2E+M

Caracteristici ale parcelelor:

UTR IS

au front stradal $\geq 25m$
 sunt construcții izolate pe parcele
 suprafața minimă parcelă: 1500 mp;

UTR Lc

au front stradal $\geq 15m$
 sunt construcții izolate pe parcele
 suprafața minimă parcelă: 900 mp;

UTR Zv-1

sunt construcții izolate pe parcele
suprafața minimă parcelă: 3000 mp;

UTR Zv-2

sunt construcții izolate pe parcele
suprafața minimă parcelă: 300 mp;
Toate terenurile vor avea acces carosabil de pe o stradă publică

Amplasarea construcțiilor pe parcelă:

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei va respecta următoarele coordonate:

- clădirile propuse vor avea diferite regim de înălțime, conf. regulamentului PUZ, vor avea înălțimea maximă în funcție de tipologia subzonei aferente, și vor fi amplasate la o distanță de minim. 3 sau 5 m față de aliniament.
- Față de limitele laterale și de limita posterioară se va aplica retrageri conform planșa de reglementări.
- Conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi în proporție de minim 20% din fiecare parcelă.
- Toată incinta, cu excepția echipamentelor edilitare, a aleilor, construcțiilor propuse și a edificabilului propus, se amenajează cu spații verzi plantate.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În planșa nr. A.05. "Reglementări echipare edilitară" este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea investițiilor propuse cu utilitățile necesare.

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezența documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- Alimentarea cu energie electrică: a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasă tensiune îngropat și racordat la rețeaua electrică existentă.
- Alimentare cu apă: se va asigura din rețeaua publică de apă disponibilă. Beneficiarul se va racorda la aceasta, prin extinderea acestuia. Apă caldă și încălzirea vor fi asigurate prin centrale termice proprii (electric sau pe baza de combustibil- gaz)
- Canalizare menajeră: Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua publică de canalizare disponibilă în zonă. Cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.
- Canalizare pluvială: apele pluviale provenite de pe acoperișuri vor fi colectate prin intermediul burlanelor și deversate pe spațiile verzi. Apele pluviale de pe platformele drumurilor, parcurilor, trotuare și suprafețe placate vor fi colectate în șanțuri deschise/sau acoperite și dirijate către rețeaua de colectare ape pluviale.
- Gospodăria comunală: Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere.

Proprietarii vor încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la groapă de gunoi ecologică cea mai apropiată.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7 Protecția mediului

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere în rețeaua de canalizare; deșeurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar în pubele amplasate pe parcelă; beneficiarul va încheia contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la groapă de gunoi ecologică cea mai apropiată.

Se vor amenaja spațiile verzi ca prim element de protecție a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua măsuri pentru echiparea corectă cu echipamente tehnico edilitare.

Activitatea propusă nu va produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatică, întrucât nu este cazul. Emisiile de poluanți care pot afecta vegetația și fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele și autovehiculele care lucrează pe șantier, precum și praful (pulberi în suspensii) rezultate în urmă transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrări speciale pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor de interes public.
Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicațiile din studiul geotehnic. Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate în rețeaua de canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri necontrolate de administrația publică locală.

Deșeurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar în pubele amplasate pe parcelă; beneficiarul va încheia contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la groapă de gunoi ecologică cea mai apropiată.

Organizarea sistemelor de spații verzi, plantări de zone verzi etc.

Terenul care rămâne liber în urma lucrărilor de construire clădiri, alei, locuri de parcare, platformă betonată depozitare pubele, se va amenaja cu spații verzi plantate. Spațiile verzi plantate vor ocupa cel puțin 20% din suprafața parcelei.

Nu sunt necesare intervenții pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidări de maluri.

3.8 Obiective de utilitate publică

Prin elaborarea prezentului PUZ se va optimiza zona, ca zonă mixtă cu urm. funcțiuni: IS – Subzonă de Instituții și servicii publice propuse, Lc – Subzonă de Locuire colectivă cu regim mic de înălțime, Zv-1 – Subzonă verde cu rol de agrement și sport, Zv-2 – Subzonă de spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție și zonă verde pentru scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat.

Se vor elibera suprafețe pentru realizarea sistemului de circulații – străzi noi, zona acceselor și căile interioare de acces.

Prin realizarea căilor de circulații și a acceselor, în zonă se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul schimbării dreptului de proprietate între beneficiari asupra unor suprafețe de terenuri.

întocmit:
mst. urb. **Blága-K. Botond**