

PUZ – “Construcții alimentație publică, spații comerciale, showroom, birouri, mică producție, reparații, depozitare, amenajare incintă: acces, alei, parcaj, spații verzi, împrejmuire, amplasare totem, bransamente utilități”

Calea Feldioarei fn, Mun. Brasov, jud. Brasov

PROIECTANT GENERAL:

SEVA STUDIO SRL

BENEFICIAR:

TOPAUTO COM S.A.

Memoriu Tehnic

CUPRINS

I. Introducere

- I.1 Date de recunoaștere a documentației
- I.2 Obiectul lucrării
- I.3 Surse documentare

II. Stadiul actual al dezvoltării

- II.1. Date generale privind amplasamentul
- II.2. Ocuparea terenurilor
- II.3. Elemente ale cadrului natural
- II.4. Structuri functionale
- II.5. Circulația
- II.6. Echipare edilitară existentă
- II.7. Probleme de mediu
- II.8. Opțiuni ale populației

III. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- III.1. Elemente de temă
- III.2. Echipare edilitară propusă
- III.3. Protecția mediului
- III.4. Categoriile de costuri și etapizarea lucrărilor

IV. Concluzii

Beneficiar: TOPAUTO COM SA
Adresa: Str. Calea Feldioarei fn, Brasov, jud. Brasov
Obiectul: PUZ – Construcții alimentație publică, spații comerciale, showroom, birouri, mică producție, reparații, depozitare, amenajare incintă: acces, alei, parcaj, spații verzi, împrejmuire, amplasare totem, bransamente utilități
Proiectant : SEVA STUDIO SRL
Proiect nr.: 07 / 2023
Faza : P.U.Z.

MEMORIU TEHNIC URBANISM

CAPITOLUL I. INTRODUCERE

I.01. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Beneficiar : TOPAUTO COM SA
Adresa: Calea feldioarei fn, Brasov, jud. Brasov
Obiectul : PUZ – Construcții alimentație publică, spații comerciale, showroom, birouri, mică producție, reparații, depozitare, amenajare incintă: acces, alei, parcaj, spații verzi, împrejmuire, amplasare totem, bransamente utilități
Proiectant : SEVA STUDIO SRL
Proiect nr. : 07/ 2023
Faza : P.U.Z.

I.02. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie implica elaborarea unui PUZ ce are ca obiect stabilirea de reglementari specifice fiecărei zone propuse/existente: ZM- zona mixta cu unitati de mica productie, spatii comerciale mici, showroom cu birouri si alimentatie publica. Zona propusa se afla in intavilanul municipiului Brasov, pe parcelele identificate prin nr. cad. 176583, 174430, 137249, 108406.

In zona studiata exista o parcela ramasa libera de constructii, iar pe celelalte fiind existente cladiri de birouri, hale depozitare, showroom auto.

Prin acest PUZ se propune intregirea zonei si realizarea coerenta a ansamblului dezvoltat in diferite etape prin reglementarea zonei mixte de comert, servicii, mica productie si dotari aferente. Se va reglementa si zona ce va revenii drumului DN13/ Calea Feldioarei, reprezentata de banda de accelerare-decelerare.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- Reglementarea functiunii si gradului de constructibilitate ale zonei studiate
- Rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile si pietonale
- Realizarea retelelor tehnico – edilitare

Conform precizarilor Regulamentului de Urbanism al Municipiului Brasov, terenul care face obiectul documentatiei de fata are destinatia de teren arabil situat in intravilanul localitatii, “M3 – Subzona mixta situata in afata zonei protejate, cu cladiri si inaltimi maxime de P+2+M sau P+2-3E, functiune – locuire, turism, comert si servicii”, si conform PUZ modificador zona str. Targului, DN 13, canal si strada, aprobat cu HCL nr. 570/2007 preluat in PUG 144/2011 in zona de unitati mica productie – depozite, cu interdictie de construire pana la intocmire PUD.

I.03. SURSE DE DOCUMENTARE

La baza elaborarii lucrarii au stat urmatoarele documentatii:

- ridicare topografica a zonei, planuri cadastrale actualizate
- Planul Urbanistic General al Municipiului Brasov
- Plan Urbanistic Zonal – modificador zona str. Targului, DN 13, canal si strada, aprobat cu HCL nr. 570/2007 preluat in PUG 144/2011

CAPITOLUL II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.01. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

Conform PUG mun. Brasov terenurile studiate se afla in “M3 – Subzona mixta situata in afata zonei protejate, cu cladiri si inaltimi maxime de P+2+M sau P+2-3E, functiune – locuire, turism, comert si servicii”, si conform PUZ modificador zona str. Targului, DN 13, canal si strada, aprobat cu HCL nr. 570/2007 preluat in PUG 144/2011 in zona de unitati mica productie – depozite, zona locuinte existente si zona verde de protectie. Zona studiata, in suprafata de 35 981 mp, este plata si cu constructii existente pe parcelele. Constructiile au diferite functiuni –birouri, hale depozitare, spatii comerciale sau sunt libere de constructii. Parcela care a demarat elaborarea PUZ este libera de constructii, detinuta de TOPAUTO COM SA. Zona studiata cuprinde si terenurile cu nr. cad. 108406 (VODAFONE ROMANIA SA/ MOBIFONE SA), 137249 (RECOBOL SRL) si 174430 (SCANIA REAL ESTATE ROMANIA SRL. Terenurile se afla in intravilanul Municipiului Brasov, terenuri cu folosinte diferite: teren arabil si curti constructii aflate in proprietate privată.

Zona studiata este delimitata astfel:

- la nord –zona mixta -servicii
- la sud – zona de locuinte existente
- la est – Calea Feldioarei /DN13
- la vest – Canal de desecare si zona functionala in curs de reglementare prin PUZ

II.02. OCUPAREA TERENURILOR

Regimul juridic al terenurilor din zona este proprietate privata a persoanelor fizice. Terenul in studiu se află in intravilanul localității și are suprafața de 35981 mp, categoria de folosinta teren arabil si curti constructii aflate in proprietate privată.

Parcelele studiate se incadreaza intr-o zona constituita, cu zone functionale delimitate clar. La nord se invecineaza cu functiuni mixte servicii – invatamant/ religie. La sud se afla zona de locuinte existente. La est parcela este delimitata de strada Calea Feldioarei, iar la Vest are limita naturala reprezentata de canalul de desecare in Ghimbasel si o zona in curs de reglementare prin PUZ (in curs de avizare).

Vis-a-vis ul are prezente constructii existente destinate pentru statii de carburanti, depozite si parcele libere de constructii.

Se observa tendinta de schimbare a functiunii de locuire in aceasta zona. Astfel la strada sunt existente zone de servicii si comert.

Calea Feldioarei imparte zona studiata in zona constituita in partea stanga a strazii si zona in curs de construire in partea dreapta

- in partea stanga se observa parcelar existent pe care sunt constructii pana in canalul de desecare care actioneaza ca o bariera. Aici sunt dezvoltate zone de locuire, mica productie/servicii, reprezentante/showroomuri, birouri. Acest lucru se reflecta si in fondul construit care prezinta constructii fragmentate de mici dimensiuni, pentru locuire si mica productie, si altele compacte de mari dimensiuni pentru depozite si reprezentante. Majoritatea constructiilor sunt orientate de la Est la Vest. Se observa o retragere mai mare fata de strada a constructiilor cu gabarit mare si o distanta mai mica a constructiilor de locuire sau mica productie/servicii.

- in partea dreapta se observa un parcelar rezultat mai recent din parcele folosite preponderent agricol. Aici sunt dezvoltate functiuni de mica productie, statii alimentare combustibil, depozitari. Fondul construit este reprezentat de constructii mari, compacte. Majoritatea constructiilor in aceasta zona sunt amplasate pe directia Sud – Nord.

II.03. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Clima

Conform STAS 6472/2 - 83 „ Higrtermica”, localitatea Brasov este situată în zona a-II-a climatică . Temperatura exterioară de calcul pe timp de vară este +25°C, calcul pe timp de iarna este -15°C. Conform STAS 10101/20 - 90 „ Acțiunea vântului”, localitatea Brasov este situată în zona „A” cu presiunea dinamică de bază a vântului de 30 daN/mp până la o înălțime de 10,0 m deasupra terenului. Conform STAS 10101/21 -92 „Încărcări date de zăpadă”, Brasovul este situat în zona „B” cu o greutate de rezistență de 120 daN/mp preioada de revenire 10 ani, 160 daN/mp preioada de revenire 25 de ani și 200 daN/mp perioada de revenire de 50 de ani.

Analiza geotehnica

Din punct de vedere al zonei seismice, Brasovul este amplasat în zona D și se caracterizează, conform Normativului P100/92, prin coeficienți $k_s = 0.16$ și $T_c = 1.0$, iar conform STAS 11.100/77 în zona cu intensitate seismică de grad 7.

Zona amplasamentului in studiu se gaseste pe treapta joasa a depresiunii Braşov. Formele de relief sunt reprezentate prin campuri acumulative pe alocuri cu exces de umiditate.

Adancimea maxima de inghet este de -1,20m fata de cota terenului natural.

Spatii verzi existente

Se observa spatii verzi de aliniament in dreptul strazii. Acestea sunt discontinue in dreptul parcelelor fara geometrie sau a celor cu banda de decelerare/accelerare. Exista si spatiu verde neamenajat in zona de protectie a canalului de desecare. Spatiile verzi de protectie sunt realizate conform PUG.

II.04. STRUCTURI FUNCTIONALE

Zona studiata reprezinta parcele aflate ,conform PUZ aprobat cu HCL nr. 570/2007, zona de unitati mica productie - depozite, cu interdictie de construire pana la realizare PUD.

Acest PUZ este preluat in PUG Brasov 144/2011 in M3 – Subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri si inaltime maxime de P+2+M sau P+2-3E, functiune – locuire, turism, comert si servicii.

II.05. CIRCULATIA

Circulatia auto:

Terenul are o accesibilitate buna cu o latura la Calea Feldioarei si deschidere catre circulatia auto adiacenta formata din Centura Brasovului si E60. In zona este prezent si transportul in comun cu statii la aproximativ 350m de teren (autobuze 18,40,310,320).

Zona studiata cuprinde acesele la terenurile studiate prin banda de decelerare/accelerare.

Zona este una cu o circulatie auto intensa si cu transport de trafic greu. Acestea prezinta si un punct de poluare fonica, bariere de trecere pietoni si lipsa pentru transport alternativ.

Intersectia dintre Centura Brasov si Calea Feldioarei este realizata si reglementata prin PUG. Nu s-a respectat propunerea de la faza PUZ aprobat cu HCL 570/2007.

Nu exista posibilitate de transport alternativ in zona - ex. piste biciclete.

Se observa o discontinuitate a profilului stradal.

Se observa ca profilul stradal are o banda de decelerare-accelerare in dreptul functiunilor care produc trafic mai mare sau au nevoie de acces TIR (ex. in dreptul benzinariilor si a reprezentantelor Scania si depozitare materiale constructii). In aceste zone sunt intrerupte si trotuarele si nu exista posibilitate de trecere marcata a pietonilor. In zona parcelelor cu geometrie inscrisa la cadastru se observa respectarea unui profil stradal de 24m.

Circulatia pietonala:

In zona reseaua de trotuare nu este uniforma sau legata. Exista mai multe zone in care trotuarele sunt discontinue, iar trecerile de pietoni sunt la distante mari unele fata de altele.

In zona intersectiei strazii Calea Feldioarei cu centura Brasov nu exista treceri de pietoni si astfel zona devine inaccesibila acestora.

Parcaje:

In zona nu exista parcaje publice amenajate. Fiecare functiune din zona are parcajul asigurat pe parcela proprie.

II.06. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Zona cuprinde urmatoarele categorii de retele:

- conducta de distributie apa
- conducta canalizare
- instalatii electrice
- conducta gaz
- transport in comun

II.07. PROBLEME DE MEDIU

In zona nu exista spatii verzi amenajate. Exista un canal de desecare care margineste zona studiata.

Se observa spatii verzi de aliniament in dreptul strazii. Acestea sunt discontinue in dreptul parcelelor fara geometrie sau a celor cu banda de decelerare/accelerare. Exista si spatiu verde neamenajat in zona de protectie a canalului de desecare.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului, daca Agentia pentru protectia mediului considera necesar. Pe amplasamentul studiat, se vor lua in considerare punerea in practica a tuturor masurilor privind protectia mediului.

II.08. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate măsurile de consultare a publicului astfel încât să se respecte Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. De asemenea se va respecta Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Primăria Municipiului Brașov ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Brașov ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

CAPITOLUL III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.01. ELEMENTE DE TEMA

Structura functionala propusa

Tema de proiectare propune ca terenurile aflate in zona propusa pentru constructii de comert, birouri, showroom, alimentatie publica, mica productie si depozitare sa fie incadrate in zona ZM – zona mixta comert, servicii, mica productie si dotari aferente.

Activitati permise in arie PUZ:

Sunt admise urmatoarele tipuri de activitati, considerate caracteristice pentru o zona mixta constituita:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta juridica- cabinete avocatura, cabinete notariale etc;
- asistenta medicala furnizata privat- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul: mini-market-uri (max.500mp Ac), supermarket-uri in constructii independente (max. 1.000mp Ac) sau la parterul constructiilor; showroom-uri (max. 500 mp Ac)
- mica productie si depozitare mic-gros;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate: scuaruri;

Activitati interzise in arie PUZ :

- locuinte colective de tip bloc ;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- spalatorii chimice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- deschiderea de cariere sau gropi, cu exceptia sapaturilor arheologice sau pentru lucrari de constructii si instalatii legal autorizate
- ferme destinate cresterii animalelor

Terenul studiat in cadrul PUZ este in suprafata de 35981 mp si se va reconfigura pentru amenajarea accesului din DN13 Calea Feldioarei.

Pentru a fi construibile in baza prezentului regulament, o parcela in zona PUZ trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii conform Regulamentului General de Urbansim:

- acces din drum public
- deschidere la strada de minim 16m pentru constructii izolate
- suprafata minima va fi de 1000mp

Se propune realizarea unei zone verzi la intrarea pe parcela si in zonele de parcare se vor planta copaci. Pe zonele ramase libere de constructii si in afara aleilor circulabile se vor realiza spatii plantate.

Amplasarea constructiilor va respecta Codul Civil privind vecinatatile pentru constructiile existente situate pe parcelele cu nt. cad. 108406, 137249, 174430. Pentru parcela libera de constructii cu nr. cad 176583, la strada se propune o retragere de 15m de la aliniamentul propus, iar retragerile laterale se recomanda a fi de jumatate din inaltimea constructiilor propuse dar nu mai putin de 3.5m. Retragera fata de limita posterioara sa fie jumatate din inaltimea constructiei dar nu mai putin de 5m de limita de proprietate. Catre limita de proprietate din sud. vecinatatea cu parcela cu top 10474/1/9 (functiunea locuinte), se va respecta retragera de jumatate din inaltimea constructiei dar nu mai putin de 5m.

Pentru zona de constructii existente se vor respecta prevederile Codului Civil, deoarece sunt constructii amplasate pe limitele de proprietate.

Se stabilesc urmatorii indici si indicatori:

ZM – zona mixta comert, servicii, mica productie si dotari aferente

POT = 50%

CUT = 2.2

CUT volumetric = 5.5

H maxim = 15m (regim de inaltime recomandat P+2-3E)

Spatiu verde = min. 20%

Date geomorfologice

Din punct de vedere al zonei seismice, Brasovul este amplasat în zona D și se caracterizează, conform Normativului P100/92, prin coeficienți $k_s = 0.16$ și $T_c = 1.0$, iar conform STAS 11.100/77 în zona cu intensitate seismică de grad 7.

Zona amplasamentului in studiu se gaseste pe treapta joasa a depresiunii Braşov. Formele de relief sunt reprezentate prin campuri acumulative pe alocuri cu exces de umiditate.

Adancimea maxima de inghet este de -1,20m fata de cota terenului natural.

Cai de circulatie, parcaje

Pentru parcelele studiate se va realiza un drum de acces din Calea Feldioarei care urmareste situatia existenta in zona si care va asigura accesul printr-o banda de accelerare-decelerare. Se vor amenaja si trotuare pe aceasta zona care sa asigure o buna functionare a circulatiei pietonale adiacente E60- Calea Feldioarei. Banda de decelerare- accelerare va prelua profilul existent in dreptul reprezentantei Scania si depozit materiale constructii Recobol. Accesul

propus va fi realizat pentru a putea prelua trafic greu de tip TIR. Locurile de parcare vor fi asigurate in incinta parcellelor.

Bilant teritorial, zonificare functionala

BILANT TERITORIAL					
NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1	TEREN NECONSTRUIT	8597	23.89	0	0
2	ZONA UNITATI NICA PRODUCTIE SI DEPOZITE	27384	76.11	0	0
3	ZM - ZONA MIXTA COMERT, SERVICII, MICA PRODUCTIE SI DOTARI AFERENTE POTmax = 50% CUTmax = 2.2 CUTvolumetric max = 5.5 Hmax = 15m Rhmax = P+2-3E S spatii berzi min. 20%	0	0	35464	98.56
4	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0	0	517	1.44
5	TOTAL ZONA REGLEMENTATA	35981	100	35981	100

III.02. ECHIPARE EDILITARA PROPUSA

Terenu care a generat PUZ va avea urmatoarele racorduri de retele:

- retea electrica
- retea de apa
- retea de canalizare
- retea de gaz

Retea electrica

Terenurile vor fi deservite de retea electrica. Imobilele propuse vor avea amplasate pe acoperis panouri fotovoltaice. Retelele electrice vor fi realizate conform proiectului aferent PUZ.

Retea apa

Alimentarea cu apa a imobilelor se va face prin racordarea la reseaua existenta.

Se va realiza prin bransamente - camine amplasate la limita proprietatii ,in incinta fiecarui imobil si va fi echipat cu vane si apometre.

Retea canalizare

Lucrarile proiectate nu influenteaza regimul apelor de suprafata sau subterane. Apele menajere vor fi colectate conform proiectului aferent PUZ.

Apa pentru stingerea incendiilor

Se va realiza o retea interna de hidranti. Se va realiza conform proiecteleor de specialitate.

Apa pluviala

Apele pluviale de pe acoperisuri colectate prin jgheaburi si burlane se descarca liber la nivelul solului. Apele de la nivelul parcajelor vor fi trecute prin separator de hidrocarburi si deversate conform proiectului aferent PUZ.

Instalatii gaze naturale

Se propune bransarea la conducta de gaz existenta pe Calea Feldioarei.

Telefonizare

Se propune extinderea retelei in zona si alimentarea fiecarui imobil.

Deseuri menajere

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in containere specializate, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata in baza unui contract si transportate in locuri special amenajate.

III.03. PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit. Prin regulamentul de urbanism se prevede ca cel putin ¼ din suprafata spatiilor verzi sa fie plantata cu arbori.

Spatii verzi

Se propune amenajarea de spatiu verde la limita dintre parcelele invecinate si spatii verzi private aflate in incinta parcelelor.

La limita catre strada Calea Feldioarei se propune realizarea uni spatiu verde plantat cu arbori de aliniament.

La limita de sud catre locuintele existente invecinate cu parcela se propune pastrarea unei zone mai mari de spatiu verde plantat cu arbori care sa functioneze ca un spatiu tampon catre acestea.

Spatiu verde in interiorul parcelelor studiate va fi de minim 20%.

Sisteme alternative de producere a energiei:

Constructiile propuse vor fi pregatite si gandite pentru a avea un consum cat mai mic de energie. Se vor monta panouri fotovoltaice pentru producerea energiei electrice. Incalzirea si racirea spatiilor se va realiza prin intermediul pompelor de caldura cu aport adus de centrala pe gaz.

Cladirile propuse vor indeplinii normele si conditiile NZEB. Acestea vor avea o performanta energetica ridicata la care consumul de energie sa fie aproape egala cu zero si este acoperit in proportie de minim 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie sin surse regenerabile propuse la fata locului. Pentru indeplinirea cerintelor NZEB si asigurarea confortului si sanatatii utilizatorilor se vor avea in vedere:

- conformarea arhitecturala cu geometrie compacta
- prevederea unui strat termoizolant continuu pe conturul anvelopei cladirilor
- utilizarea energiei termice inmagazinate a cladirii
- folosirea materialelor ecologie sau cu impact minim asupra sanatatii
- utilizarea unor materiale si/sau salutii constructive care sa permita economia circulara dupa terminarea duratei de viata a acestora
- utilizarea unor materiale cu valori cat mai scazute de energie inglobata

III.04. CATEGORII DE COSTURI SI ETAPIZAREA INVESTITIILOR

A. Costurile investitorilor privati

In afara costurilor obiectivului de baza, in sarcina investitorilor cade realizarea bransamentelor conform avizelor si proiectelor intocmite de detinatorii de retele si implicit aducerea terenului la starea initiala. De asemenea realizarea carosabilelor, parcarilor, pietonalelor si a spatiilor verzi aflate in proprietatea lor intra in sarcinta investitorilor. Realizarea acceselor si a bezii de accelerare/decelerare se va face conform profilului stradal avizat.

B. Costurile suportate de autoritatea publica locala

P.U.Z. nu propune interventii in sarcina autoritatii publice locale.

C. Etapizarea investitiilor

1.Vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC si detaliile de executie. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

2.Se vor realiza concomitent lucrarile pentru infrastructura bransamente si pentru realizarea circulatiilor auto si pietonale, acceselor pe terenuri conform profilului stradal avizat. Lucrari realizate in baza proiectelor de specialitate.

3.Se vor demara lucrarile pentru investitiile din zona, finalizare prin receptia lucrarilor.

4.Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

CAPITOLUL IV. CONCLUZII

Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a unei zone dintr-o localitate. P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie ci o faza premergatoare

realizării investiției. Prevederile P.U.Z.-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Principala categorie de intervenție este cea de ridicare a interdicției de construire pentru terenul aflat în zona studiată și reglementarea acestuia ca funcțiune pentru zona mixtă comerț, servicii, mică producție și dotări aferente. Zona existentă de locuințe și dotări complementare își va păstra caracteristicile corelate cu prevederile prevăzute în PUG.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

ZM – zona mixtă comerț, servicii, mică producție și dotări aferente

POT = 50%

CUT = 2.2

CUT volumetric = 5.5

H maxim = 15m (regim de înălțime recomandat P+2-3E)

Spatiu verde = min. 20%

Intocmit,

arh. Măgărit CHELBEA

arh. Alex PRODAN