MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: " **PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRE LOCUINTE , DOTARI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, BIROURI, DEPOZITE, PARCELARE, EXTINDERE UTILITATI, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE**
Adresa: **comuna Harman, sat. Harman, jud. BRASOV**
Faza de proiectare: **PUZ**
Beneficiar: **SC AGRAR INVEST SRL**
Proiectant general: **S.C. TOP-FORM S.R.L.**
Pr. nr. **22/2021**

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program:
- conversie functionala din zona mica industrie, prestari servicii si depozitare in zona locuinte, dotari complementare, spatii comerciale, birouri, depozite
- stabilirea de reglementari specifice pentru zona studiata
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
-stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- utilizare altor surse pentru incalzire decat petrolul, gaz metan sau lemn, in procent de min12%(conform legii 372/2005)
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare

1.3. Surse documentare

- ridicare topografica vizata la OCPI
- PUG -HARMAN
- studiu geotehnic

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Folosinta actuala este de teren constructii industriale si edilitare aflat in intravilanul localitatii conform PUG Harman. Fondul construit invecinat este alcatuit din locuinte individuale si colective cu regim de inaltime P+M si P+E+M . Avand in vedere dezvoltarea localitatii si cererea tot mai mare a terenului pentru locuinte se propune parcelarea terenului pentru realizarea unei zone pt locuinte si o zona pentru spatii comerciale, birouri , depozite.

2.2. Incadrarea in localitate

Conform PUG HARMAN prelungit cu HCL 18.12.2018 – ZONA UNITATI MICA INDUSTRIE PRESTATII SERVICII SI DEPOZITARE.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Harman si este proprietate privata conform Extrasului de Carte Funciara nr.100922, nr.cad 100922 iar suprafata terenului este de 78619 mp, CF. 112469, CAD 112469 cu suprafata de 4448 mp si CF 111863, CAD 111863 cu suprafata de 580 mp., anexat prezentei documentatii :

Vecinatati:

Teritoriul reglementat prin PUZ este delimitat conform certificatului de urbansim emis de Consiliul Comunei Harman nr. 184 din 26.03.2021 si a avizului de oportunitate nr. 3/26.03.2021:

- la nord – strada preot Dimitrie Greceanu, locuinte individuale, locuinte colective -bloc
- la sud - PUZ aprobat – CENTRU COMERCIAL si partial DN 11
- la est -parcele proprietati particulari -locuinte individuale
- la vest -parcele proprietati particulari locuinte colective– blocuri

Paralel cu drumul national DN 11 si terenul studiat se afla linia de cale ferata Brasov-Siculeni .

Partial terenul studiat este situat pe partea stanga a liniei cf 316 Brasov-Siculeni in zona km c.f. 7+976 (in partea dreapta a lotului) pana in dreptul km c.f. 8+81,75 l(in partea stanga a lotului) a o distanta de 32,74 m fata de axul liniei 316 in partea dreapta a lotului si 32,18 m in partea stanga a locului , intre acestea fiind amplasat DN 11.

Distanta de la axul liniei de cale ferata pana la terenul studiat este de cca 32,00 m, Zona de siguranta C.F . de 20 m din axul liniei nu este afectata de zona studiata. Toate lucrarile de extindere de retele si bransamente nu afecteaza linia c. f. nici zona de siguranta .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta declivitate accentuata, pericole de alunecari de teren sau resurse naturale ce pot restrictiona dezvoltarea urbanistica in zona.

Geomorfologic, suprafata care face obiectul studiului geologic este o zona de lunca, caracterizata ca o suprafata cvasiorizontala cu cadere generala nordica.
Stratificatia formatiunilor de suprafata este orizontala si este data de sortarea elementelor detrice. Structura terenului este urmatoarea:

- 0.00- 0.25 m – sol vegetal brun cu radacini de plante
- 0.25 -1.60 m – pamanturi prafoase slab nisipoase, brun roscate
- 1.60- 6.00 m – depozite de pietrisuri nisipoase de provenienta calcaroasa si cristalina, rulate, cu umplutura de pamanturi prafoase argiloase

Pe amplasamentul studiat se pot executa constructii.
Fundarea se va face la o adancime de min 1.10m. Presiunea conventionala de baza la H=2.00m si B=1.00m conform STAS 3300/2/85 a terenului de fundare este Pconv=275 kPa.
Apa subterana s-a intalnit la adancimea de -9.00m.
Adancimea de inghet este de 1.10m.
Intensitatea seismica, zona "D", perioada de colt Tc =0.7 sec.

2.4. Circulatia existenta

Circulatia existenta principala in zona studiata se desfasoara pe strada Garii si DN 11, accesul la lotul studiat se realizeaza din strada Garii, pe terenul cu nr. Cad 111850 cu functiunea drum public, drum cu carosabil de 7m si trotuare stanga -dreapta de 2,5 m, prin servitute de trecere auto, pietonal si retele edilitare cu o suprafata de cca 100 mp pe terenul cu nr. Cad.112516 (conform contractului de vanzare cumparare) pe terenul din CF 111863 apartinand SC Agrar Invest SRL si in partea de nord pe drumul cu C.F. 100926, nr. Top 3743/1/1/1/4/4, 3743/2/1/1/4/4, drum privat existent cu latimea de cca. 6 m cu acces din strada Garii. In vecinatatea zonei reglementate sunt strazi dezmembrate conform unor PUZ uri aprobate anterior, strazi ce se vor racorda cu drumul din C.F. 100926, nr. Top 3743/1/1/1/4/4, 3743/2/1/1/4/4, propus a se moderniza.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat se afla in intravilanul comunei Harman in imediata apropiere a zonelor de locuinte individuale si colective . In vecinatatea zonei studiate sunt terenuri private construite si neconstruite. Pe terenul studiat cu CF. 100922, nr. Cad 100922, exista 11 constructii cu functiunea constructii industriale si edilitare dupa cum urmeaza:
-cad. 100922 -C2 -castel de apa -P, s construita =22 mp
-cad. 100922 -C3 -atelier, birou si platforma utilaje -P, s construita =1269mp

-cad. 100922 -C4 -sopron -P, s construita =827 mp
-cad. 100922 -C5 -magazie depozit -P, s construita =533 mp
-cad. 100922 -C6 -magazie depozit -P, s construita =533 mp
-cad. 100922 -C7 -magazie depozit -P, s construita =533 mp
-cad. 100922 -C8 -magazie depozit -P, s construita =615 mp
-cad. 100922 -C9 -centrala termica, magazie si birou -P, s construita =322 mp
-cad. 100922 -C10 -birou -P, s construita =102 mp
-cad. 100922 -C11 -rampa spalare , s construita =50 mp
-cad. 100922 -C12 -platforma depozitare si platforma depozitare cartofi , s construita =852 mp
Constructiile existente se vor desfiinta dupa aprobarea PUZ, in baza autorizatiei de desfiintare, in vederea implementarii propunerilor urbanistice.

2.6. Echiparea edilitara
Retele apa-canal: -conform aviz Compania Apa Brasov nr.228/12.02.2025– exista retea de apa PE De 200 mm pe strada Garii, si retea de apa PE De 110 mm pe drumul de acces cu cad.111850. Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se poate face prin realizarea unei noi retele de distributie HDPE De 110 mm ce se va racorda la conducta PE De 200 mm existenta pe strada Garii .
-conform aviz Compania Apa Brasov nr.228/12.02.2025 -exista colector menajer PVC KG De 200 mm si pe pe drumul de acces cu cad.111850.
Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in reteua de canalizare PVC KG De 200 mm existenta pe strada Garii, printr-o conducta noua .
Retele electrice: - solutia de alimentare cu energie electrica a zonei se va realiza conform studiului de solutie
Romtelecom: - In zona studiata exista retele de telefonie conform aviz nr.442 Bv din 22.07.2021 emis de Telekom Romania
Gaz metan: In zona studiata exista retele de gaze naturale conform avizului eliberat de catre Distrigaz nr. 65207/320767101/11.02.2025 , pe stada Garii

2.7 Probleme de mediu
Zona studiata nu prezinta elemente cu impact asupra mediului, functiunile existente nefiind surse poluante.

2.8. Optiuni ale populatiei
In cadrul procedurii de publicitate initiata de catre initiatorul PUZ si Primaria comunei Harman s-a realizat conform legislatiei in vigoare anuntul privind elaborare PUZ in urma caruia s-a realizat dialogul in scris intre initiator PUZ si persoanele interesate (proprietarii loturilor invecinate cu zona studiata si din zona studiata).
In urma dialogului s-au implementat solicitarile acestora privind reglementarile urbanistice astfel incat sa nu le fie afectate proprietatiel si calitatea vietii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
In urma analizei disfunctionalitatilor din zona si a obiectiunilor proprietarilor invecinati zonei la faza de initiere a documentului de urbanism s-au impus urmatoarele:
- propuneri de organizare functionala compatibile cu zona si vecinatatile
- propunerea sistemului de cai de circulatie cu racordarea la vecinatati
- solutii tehnico-edilitare
- ocuparea terenului in indici urbanistici fara a produce discrepante intre existent si propus.

3.2. Prevederi ale PUG
Conform PUG Harman prelungit cu HCL 81/18.12.2018 terenul se afla in
– ZONA UNITATI MICA INDUSTRIE PRESTATII SERVICII SI DEPOZITARE.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat prezinta o declivitate redusa , nefiind necesare lucrari de terasament majore. Caracterul initial al terenului a fost de teren imprejmuit si constructii industriale si edilitare , neavand amenajari peisagere. In cadrul dezvoltarii urbane se va tine cont de necesitatea realizarii unui cadru construit imbinat cu zone verzi ce va asigura o calitate superioara a vietii populatiei din zona.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1.CIRCULATII SI ACCESE:

Drumul si accesul pe teren vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Acesul in incinta studiata se va realiza astfel:

-din strada Garii pe un drum cu carosabil de 7 m si trotuare stanga -dreapta de 2,5 m, realizat pe terenul cu nr. Cad 111850 , si partial pe terenul cu CF nr. 112516, cad 112516 , pe acesta impunandu-se inscrierea dreptului de servitute cu auto, piciorul si utilitati in favoarea tuturor loturilor ce vor rezulta din prezentul document de urbanism. Intersectia autorizata prevede o banda suplimentara de incadrare la dreapta separata de banda de acces principala a strazii Garii.

- la nord din strada Garii pe drumul cu C.F. 100926, nr. Top 3743/1/1/1/4/4, 3743/2/1/1/4/4, proprietar SC AGRAR INVEST SRL cu cota de 4433/5000 si SC GENIUS GRUP SRL cu cota de 567/5000 , drum existent cu latimea de cca. 6 m, propus a se moderniza cu carosabil de 7 m, zona verde de 1m stanga si trotuar de 1,5 m stanga si racorda la strada Garii cu un acces cu latimea de 7m , conform Acordului Prealabil nr. 26 din 01.04.2025 eliberat de Directia Drumuri Judetene Brasov si Acordului favorabil nr. 587/26.03.2025 emis de NV Construct SRL

- in incita studiata se vor realiza drumuri de acces cu carosabil de 7 m si trotuare de 1,5 m stanga dreapta si zona verde de 1 m stanga dreapta.

Accesul se poate realiza si din strada Preot Dimitrie Greceanu conform avizului de oportunitate dupa cedarea terenurilor persoanelor private catre domeniul public, conform prevederilor PUZ urilor anterior aprobate.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul studiat este situat in intravilanul localitatii, zona unitati mica industrie prestatii servicii si depozitare cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ conform certificatului de urbanism nr. 184 din 26.03.2021 si 239 din 21.05.2024.

Pe terenul studiat initiatorul PUZ solicita parcelarea terenului pentru realizarea unei zone de locuinte si dotari complementare, unei zone de spatii comerciale, birouri depozite, extinderea utilitatilor si desfiintarea constructiilor existente.

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), raportand suprafata construita a cladirii si respectiv suprafata desfasurata la suprafata terenului aferent dupa cum urmeaza:

Indicii rezultati sunt urmatorii:

1. ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, IZOLATE, CUPLATE PE 95 DE PARCELE

POT MAXIM PROPUS = 35%
CUT MAXIM = 0,75
Regimul de inaltime maxim S+P+2E
ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 35%

Inaltimea maxima a cladirilor propuse va fi de maxim 10,5m la coama sau atic de la cota terenului amenajat
Inaltimea la streasina 6,5 m de la cota terenului amenajat
Regimul de alinire fata de drumurile adiacente
-10 m din axul drumurilor prouse
-30 m din axul drumului DN 11
Retrageri fata de vecinatati
-fata de limitele laterale minim 3.5 m pe o parte si minim 3 m pe cealalta parte
-fata de limita posterioara minim 5 m

2. ZONA SPATII COMERCIALE, BIROURI DEPOZITE –

POT MAXIM PROPUS = 45%
CUT MAXIM = 0,75
Regimul de inaltime maxim P+E
ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 20%
Inaltimea maxima a cladirilor propuse va fi de maxim 10,5m la coama sau atic de la cota terenului amenajat
Inaltimea la streasina 6,5 m de la cota terenului amenajat
Regimul de alinire fata de drumurile adiacente
-10 m din axul drumurilor propuse in incinta
-30 m din axul drumului DN 11
Retrageri fata de vecinatati
-fata de limitele laterale minim 3.5 m pe o parte si minim 3 m pe cealalta parte
-fata de limita posterioara minim 5 m

Nr.crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1	Zona constructii industriale si edilitare POT existent=6,12% CUT existent=0,06	83 647,00	100,00	0,00	0,00
2	Zona locuinte POT max =35% CUT max=0,75 regim de inaltime max S+P+2E	0,00	0,00	56 275,82	67,28
3	Zona spatii comerciale, birouri, depozite	0,00	0,00	4448,00	5,32
4	Zona verde amenajata tip parc	0,00	0,00	4095,72	4,90
5	Circulatii	0,00	0,00	18 827,46	22,50
6	TOTAL ZONA STUDIAT	83 647,00	100	83 647,00	100

*Conform **Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008**, in calcularea **CUT**-ului nu se iau in calcul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1.80m, suprafata subsolurilor cu destinatia stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.*

3.6. Dezvoltare echiparii edilitare
Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.
Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.
Alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala

Alimentare cu apa

conform aviz Compania Apa Brasov nr.228/12.02.2025– exista retea de apa PE De 200 mm pe strada Garii, si retea de apa PE De 110 mm pe drumul de acces cu cad.111850. Alimentarea cu apa a constructiilor propuse se va realiza prin extinderea retelei de apa existent, conform aviz nr 1 din 04.01.2022 emis de SGA Brasov , printr-un bransament dimensionat corespunzator si retea de distributie realizata din polietilena de inalta desitate De 110 mm, ce va fi extinsa pe toate strazile parcelei la care se vor realiza bransamentele pentru fiecare imobil, amplasate in camine prevazute cu cu apometre. ext

Canalizarea menajeră :

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in reteua de canalizare PVC KG De 200 mm existenta pe strada Garii, conform aviz Compania Apa Brasov nr.228/12.02.2025. Conform aviz nr 1 din 04.01.2022 emis de SGA Brasov, apele uzate menajere de la fiecare imobil vor fi colectate prin retele de canalizare din conducte PVC KGDn 160 mm, ce vor fi transportate prin colectoare stradale in reteua de canalizare PVC KG De 200/250 mm existenta.

Pe reteua de apa se vor amplasa hidranti exteriori supraterani Dn 80 mm.

Extinderea retelelor de apa si canalizare se va face pe drumul de acces cu nr. Cad 111850 , si partial pe terenul cu CF nr. 112516, cad 112516 , pe care este servitute cu auto, piciorul si utilitati in favoarea tuturor loturilor .

Canalizare ape pluviale :

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate si descarcate pe zona verde. Apele impurificate de pe caile de circulatie vor fi colectate, trecute prin doua separatoare de hidrocarburi petroliere si descarcate in doua bazine de retentie. In functie de calitatea apelor stocate, dupa efectuarea buletinelor de analiza, pot fi folosite pentru udat si stropit spatii verzi.

Depozitarea deseurilor :

Deseururile se vor depozita in tomberoane in functie de natura lor, colectate si transportate de societati specializate . Depozitarea tomberoanelor se va face pe platforme betonate individuale.

Energie electrica: Conform aviz nr 7010210909315/07.09.2021 in zona studiata exista retele electrice de distributie respectiv ;
-LEA jt pe pe marginea drumului existent-cu CF 100926, nr. Top 3743/1/1/1/4/4, 3743/2/1/1/4/4
-Ptz 4Harman amplasat la limita domeniului privat cu domeniul public
-LEA 20kV cu conductoare OL – Al 3X50/8 mmp, pe marginea terenului existent (la vest) cu zona de protectie si siguranta de 12 m stanga -dreapa
Conform aviz CTE -Z TS nr 419 din 04.11.2021 si a studiului de coexistenta aprobat, sunt propuse urmatoarele lucrari :
Pentru LEA 20kV;
- la LEA 20kV – stalpul tip. SE 8 este echipat cu consola CIT 140 cu lanturi duble de izolare, stalp ce se va inlocui cu stalp nou SC 15014 echipat cu separator vertical tripolar de exterior 24 Kv , 400A cu 2 manete de actionare, izolatie compozita, descarcatori cu oxizi de zinc 24kV, 10kA, cutii terminale, priza de pamant locala cu Rp<4Ω cu dirijare potential.

Intre stalpul proiectat si PT z 4 Harman se pozeaza LES 20kV cu cablu 3xA2XS(FL)2y-12/20kV -150/25 Al in lungime de 350 m, cablul se va poza in profil Msi profil T de beton si tub PVC G la traversari. LES MT propus se va amplasa pe domeniul public in trotuarul cai de circulatie rutiera. Zona de protectie si siguranta a LES proiectat este de min. 0,8 m pe orizontala si pe verticala.

LEA 20 Kv intre stalpul proiectat si Ptz 4 Harman se va demonta.

Pe stalpul prioectat se va monta placuta avertizoare corespunzatoare SSM.

Pentru LES jt :

- LES jt existent se propune inlocuirea a 2 stalpi existenti ce interactioneaja cu noile intersectii proiectate.

Pentru alimentarea cu energie electrica al constructiilor propuse se va realiza astfel :
-se va realiza un Ptz proiectat 20/0,4kV amplasat in zona verde de la nord de terenul cu nr. Cad112469
-de la stalpul tip. SE 8 se pozeaza LES 20kV pana la Ptz proiectat,
- de la Ptz proiectat, se va poza LES jt pe toate trotuarele propuse, pe care se va monta CD pentru racordarea constructiilor propuse..

Telecomunicatii: Conform aviz nr.442 Bv din 22.07.2021 emis de TELEKOM ROAMANIA , in zona exista instalatii de telecomunicatii aieriene si subterane, instalatii ce se vor proteja. Instalatiile de telecomunicatii su sunt afectate de lucrarile ce se vor realiza , ele se afla pe strada Garii si DN .

Alimentarea cu caldura: Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

Toate lucrarile de extindere de retele si bransamente nu afecteaza linia c. f. nici zona de siguranta .

3.7. Protectia mediului

Functiunile propuse si categoriile de lucrari necesare a se realiza pe perioada dezvoltarii zonei nu genereaza impact semnificativ asupra mediului.

Factori de mediu:

- apa – functiunea propusa nu afecteaza sursele de apa subterane si supraterane urmand a fi racordata la reletele centralizate de alimnentare cu apa si evacuare a apei menajere.
- aer – functiunea propusa nu afecteaza aerul nefiind generatoare de noxe , incalzirea fiind realizata cu o centrala in condensatie racordata la reteaua de gaz metan si cu alte surse neconventionale (ecologice)
- zgomot – functiune propusa nu genereaza zgomot

Se vor utiliza materiale de constructii care vor asigura igiena auditiva respectiv nivelul de zgomot echivalent interior datorat unor surse de zgomot exterioare va fi de 30dB(A)+5dB(a) in plus ziua, in minus noaptea.

- deseuri – vor rezulta deseuri menajere ce vor fi colectate selectiv se evacuate de catre o societatea de salubritate a localitatii, distanta la care se va amplasa platforma de deseuri va fi de min. 10.00m fata de cladirile propuse si de cladirile existente conform Ordinului M.S.nr.119/2014, respectand prevereile privind sanatatea populatiei.

Conform avizului nr. 21A/17.01.2022 eliberat de Directia de Sanatate Publica Brasov se vor respecta urmaroarele recomandari pentru asigurarea conformitatii ;

- amplasamentele vor respecta permanent normele igienico – sanitare in vigoare privitoare la : separarea functiunilor, dotarile tehnico edilitare (solutii avizate SGA si Compania Apa / alti furnizori autorizati) , instituirea zonelor de protectie sanitara pentru obiective de risc, surse de apa / rezervoare de imagazinare a apei potabile / aductiuni de apa potabila – daca este cazul, respectarea zonelorn de protectie sanitara bpentru zonele protejate /locuinte – daca este cazul, asigurarea spatiilor pentru gararea si parcarea autovehiculelor, amenajarea platformelor destinate depozitarii recipientelor de

colectare selectiva si a deseurilor menajere, asigurarea insoririi corespinzatoare atat a spatiilor proiectate cat si acelor invecinate – daca este cazul.

Conform Deciziei Etapei de Incadrare nr. 4223 din 29.04.2022 emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Brasov -amplasamentul studiat nu se afla in interiorul sau in vecinatatea unei arii naturale protejate,
Titularul are obligatia de a respecta planul inainta spre avizare si conditiile impuse prin actele de reglementare anexate.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona exista terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si terenuri proprietate publica a comunei Harman. Terenul afectat de drumurile propuse se va dezmembra pentru trecerea in domeniul public.
Obiective de utilitate publica:
- Modernizarea drumului privat cu CF 100926, nr. Top 3743/1/1/1/4/4, 3743/2/1/1/4/4, cu carosabil de 7 m, zona verde si trotuoare de 1.50 m pe terenul beneficiarului, realizare acces (marire) din strada Garii cu latimea de 7 m.
- Toate strazile proiectate vor avea un profil; cu carosabil de 7 m aliniament verde de 1 m si trotuare de 1.50 m stanga -dreapta.
- Se vor amenaja spatii verzi publice tip parc in suprafata de 4095.72 mp.
- Extinderea retelelor se va realiza pe drumurile propuse.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare, lucrari de circulatie terenurilor in vederea realizarii cailor de circulatie, realizarea cailor de circulatie.
- Este prioritara intervetia asupra infrastructurii zonei, pentru a permite in mod real a se dezvolta.
- Se va respecta Regulamentul aferent PUZ, permitandu-se autorizarea directa in zona.
- **Se va respecta zona de interdictie de construire**
  - ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA -LEA 20kV cu o zona de 12 m stanga -dreapta din axul liniei
- **-ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA** LES JT existent si LES 20kV proiectat de 0,80 m stanga -0,dreapta din axul liniei
- **ZONA DE PROTECTIE DN 11** -30 m din axul stazii
- **ZONA DE PROTECTIE LINIE CFR** -20 m din axul liniei

5. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIE PROPUSE

Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt:

- lucrari cadastrale in vederea dezmembrarii si parcelarii terenului reglementat conform propunerilor PUZ - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de reglementare regim juridic intre persoanele private si domeniul public pentru realizarea tramei stradale - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de extindere, deviere a retelelor tehnico-edilitare - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- realizarea integrala a drumurilor de acces private - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- realizarea infrastructurii drumurilor propuse a terece in domeniul public - pe cheltuiala initiatorilor PUZ

- modernizarea si intretinerea drumurilor de acces publice existente si propuse pe cheltuiala autoritatii publice locale.
- Obtinerea autorizatiilor de construire pentru obiectivele propuse, executarea si inscrierea – pe cheltuiala proprietarilor loturilor

Intocmit,

Arh. Atzberger Magdalena

