



PROIECTARE ◉ LOCUINTE ◉ HOTELURI ◉ RESTAURANTE  
◉ SPATII COMERCIALE ◉ CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE  
Arhitect Diplomat **BOGDAN GEORGESCU**  
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05  
**S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L**

**TITLUL LUCRARI:** **PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN  
IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI  
URBANISTICE (Sst. 3.839 mp)**

**BENEFICIAR:** **DURBAC IOAN EDUARD**

**AMPLASAMENT :** **Com. PUCHENII MARI, Sat Puchenii Mosneni, T6 P224, Nr.  
cadastral 22690, judetul Prahova**

**PROIECTANT GENERAL:** **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.  
Arh. Bogdan Georgescu**



# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### 1.1. *Date de recunoastere a documentatiei*

PROIECT :                   **PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE (Sst. 3.839 mp)**

BENEFICIAR:               **DURBAC IOAN EDUARD**

Proiectant:                 **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**  
                                  **Arh. BOGDAN GEORGESCU**

### 1.2. *Obiectul documentatiei*

Prezenta documentație de urbanism are ca obiect elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru parcelarea unui teren situat în intravilanul comunei Puchenii Mari, sat Puchenii Moșneni, în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare dezvoltării unei zone de locuințe individuale.

Prin documentația propusă, beneficiarul urmărește organizarea funcțională a terenului, configurarea loturilor construibile, asigurarea accesului carosabil și pietonal, precum și stabilirea condițiilor de construire, retragerilor, indicatorilor urbanistici și a modului de echipare edilitară. Intervenția are ca scop valorificarea coerentă a terenului intravilan, în concordanță cu caracterul rezidențial al zonei și cu prevederile documentațiilor de urbanism aplicabile.

### 1.3. *Surse documentare*

La elaborarea prezentei documentații au fost avute în vedere următoarele surse documentare și acte normative:

- Planul Urbanistic General al comunei Puchenii Mari și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Certificatul de urbanism emis pentru amplasamentul studiat;
- acte de proprietate și documentații cadastrale aferente imobilului;
- ridicare topografică scara 1:500;
- observații și verificări realizate în teren;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 – Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### ***2.1. Evoluția zonei***

Suprafața studiată care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 22690 (Sup. 3.652 mp)**, în proprietatea DURBAC IOAN EDUARD, în conformitate cu actul de proprietate, autentificat cu nr. 133 / 28.10.2021, emis de Notar Public Fratian Eugen Iuliu, aflat în intravilanul Com. Puchenii Mari.
- **Drum – domeniu public, din zona studiată fac parte doar 187 mp.**

Planul urbanistic zonal reglementează următoarele terenuri:

- **NR. CADASTRAL 22690 (Sup. 3.652 mp)**, în proprietatea DURBAC IOAN EDUARD, în conformitate cu actul de proprietate, autentificat cu nr. 133 / 28.10.2021, emis de Notar Public Fratian Eugen Iuliu, aflat în intravilanul Com. Puchenii Mari..

**Zona studiată 3.839 mp**

**Zona reglementată 3.652 mp**

## 2.2. Încadrarea în localitate

Terenul reglementat se afla în com. Puchenii Mari.

În ceea ce privește vecinătățile:

- Nord – Nr. Cadastral 22187
- Sud – Ionescu Maria
- Vest – Drum acces
- Est - Nr. cadastral 27419, 27418



## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este de câmpie, Câmpia Ploieștilor, neteda dar bombata este conul de dejectie al Prahovei desfasurat cu precadere pe stanga raului pana sub poalele dealurilor izolate de la Băicoi și Găgeni. Suprafata câmpiei este neteda, dar pastreaza inca urmele divagarii Prahovei care apar pe alocuri ca valcele abia schitate. Câmpia piemontana a Ploieștilor este alcatuita din prundisuri acoperite de depozite argiloase și loessoide de varsta pleistocena medie.

Pe teritoriul Comunei Puchenii Mari se interferează caracteristicile climatului dealurilor joase (subcarpatice) cu cele ale climatului de câmpie.

- Temperatura medie anuală este de aproximativ 10,0 C, valoare rezultată din analiza observațiilor meteorologice din perioada 1975 – 2010, realizate la Stația Meteorologică Ploiești. Dar, se constată că, în perioada 1936 – 1946, temperatura medie anuală a variat între 8,90 C și 11,80 C.
- Temperaturi extreme: cea mai ridicată temperatură înregistrată a fost de 39,40 C la 4 august 1945. Temperatura minimă absolută a fost de -27,30 C (zona deluroasă) și -22,30 C în cea de câmpie, la 13 ianuarie 1985.
- Temperatura medie a verii (luna iulie) și a iernii (ianuarie).

## **2.4. Circulația**

Amplasamentul reglementat are acces din Drumul de la vest.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numarul de persoane care va fi mai ridicat datorita realizarii investitiei propuse, este absolut necesara intocmirea unui studiu de fundamentare a circulatiei, care sa propuna solutii, astfel incat investitia sa nu creeze neplaceri la nivel local.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

In prezent pe terenul ce apartine DURBAC IOAN EDUARD, nu se afla edificate constructii.

In zona din proximitate se afla edificate constructii de locuinte, zona fiind accesibila atat Municipiului Ploiesti, cat si capitalei tarii Bucuresti.

## **2.6. Echiparea edilitară**

In zona terenului studiat exista retelele edilitare: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie.

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reseaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.

- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la reseaua detinuta DistriGaz Sud Retele

- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda la reseaua detinuta de Hidro Prahova.

- Telefonie se va racorda la reseaua detinuta de Orange Communications Romania.

## **2.7. Probleme de mediu**

Pentru buna functionare a investitiei propuse si pentru o dezvoltarea durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosinta a amplasamentului este de arabil.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului.

Zona studiată in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune construirea de noi imobile cu functiunea de locuinte individuale.

Totodata, situl se va salubriza si aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale si va stimula astfel, economia zonala, dar si a comunei.

# **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

Conform studiului geotehnic se precizeaza:

#### **Date geologice**

Comuna Puchenii Mari s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologica cunoscuta sub denumirea de Câmpia Ploiestiului, situata la extremitatea nordica a Câmpiei Române. Din punct de vedere structural, regiunea apartine flancului intern al avandfosei carpatice.

In subteranul zonei sunt prezente nisipurile, pietrisurile si bolovanisurile conului aluvial Prahova-Teleajen, acestea constituind in zona depozitele superficiale de vârsta Cuaternar.

#### **Date seismice**

Conform normativului P100-1/2013, perimetrul examinat este caracterizat prin urmatoarele valori :

- perioada de colt a spectrului de raspuns : **Tc = 1,6 sec.**

Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt), Tc a spectrului de raspuns, conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica”

- valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR=225 ani :  $a_g = 0,35 g$ .

#### **Date climatice**

➤ Regimul temperaturilor :

- temperatura medie anuala: +10,6<sup>0</sup> C
- temperatura maxima absoluta: +39,4<sup>0</sup> C
- temperatura minima absoluta: -30,0<sup>0</sup> C
- temperatura medie in luna ianuarie -3,0<sup>0</sup> C
- temperatura medie in luna iulie: +22,5<sup>0</sup> C

➤ Regimul precipitatiilor : Cantitatea de precipitatii medii multianuale, masurate intr-o perioada de 10 ani, este de 588 mm, repartizata dupa cum urmeaza:

- iarna: 105,9 mm
- primavara: 138,3 mm
- vara: 211,8 mm
- toamna: 132,0 mm

#### **Date geotehnice**

- **Morfologic** – suprafata terenului este relativ plana, aproape orizontala si stabila (neafectata de alunecari de teren sau eroziuni active). In adancime nu sunt prezente zacaminte de saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare in urma infiltrarii apelor pluviale sau lichefierii la socuri seismice) ar da deformatii nedorite la suprafata terenului.
- **Litologic** - succesiunea litostratigrafica prezenta in verticala amplasamentului este urmatoarea (incepand de la suprafata, fata de cotele actuale ale terenului : cota 0.00 = cota TN) :
  - 0,00 – 0,20 m - sol vegetal
  - 0,20 – 3,20 m - argila prafoasa galbena, plastic vartoasa
  - 3,20 – 6,00 m - argila cenusie plastic vartoasa, cafenie intre 3,70 – 3,90 m, cu pietris si plaje nisipoase sub 3,70 m

**Riscul geotehnic este moderat, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 2.**

### **3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ**

În privința destinației terenului în conformitate cu planurile urbanistice actuale: Terenul se află în intravilanul Comunei Puchenii Mari, în UTR 9, având următoarele reglementări urbanistice:

LMr – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

POT = 35% și CUT = 1,05

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul studiat se înscrie într-un cadru natural specific zonei de câmpie, cu teren relativ plan, stabil și fără denivelări semnificative, condiții care permit organizarea coerentă a viitoarei dezvoltări rezidențiale. Din punct de vedere geomorfologic, terenul nu este afectat de procese active de instabilitate, eroziuni sau alunecări, ceea ce favorizează amplasarea construcțiilor și a circulațiilor propuse.

Prin reglementările urbanistice propuse, intervenția nu modifică destinația terenurilor învecinate și nu generează incompatibilități funcționale față de zona existentă, caracterizată prin prezența locuințelor individuale și a funcțiilor complementare. Dezvoltarea propusă urmărește valorificarea controlată a terenului intravilan, prin parcelare, stabilirea zonelor edificabile și asigurarea unei ocupări echilibrate a terenului.

Spațiile verzi propuse vor contribui la menținerea unui raport favorabil între suprafețele construite, circulațiile interioare și zonele plantate, având rol de ameliorare a microclimatului local și de integrare peisajeră a noilor construcții. Amenajările exterioare vor fi realizate astfel încât să asigure continuitatea caracterului rezidențial al zonei și să limiteze impactul asupra cadrului natural existent. Implementarea investiției nu presupune intervenții majore asupra reliefului, ci doar lucrări locale de sistematizare verticală, necesare pentru realizarea acceselor, platformelor, racordurilor edilitare și scurgerii controlate a apelor pluviale. Aceste lucrări vor fi corelate cu soluțiile tehnice de specialitate, astfel încât să fie menținută stabilitatea terenului și să fie evitate disfuncționalitățile în exploatarea viitoarelor loturi.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Planul Urbanistic Zonal propune întocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulației care să soluționeze accesul auto și pietonal pe terenul reglementat.

În același timp, accesul se va realiza din drumul din vest, iar numărul de locuri de parcare trebuie să fie în conformitate cu HGR 525 din 1996.

#### **Conform studiului de fundamentare a circulației se precizează:**

Tronsonul de drum studiat din Ds 194, este în prezent asfaltat și dispune de o lățime cadastrală variabilă încadrată între 3,90 m și 4,00 m, conform Plan de situație și profil 3-3, existent.

Ținând cont de elementele existente, se propune amenajat conform profil 3-3' similar cu cel din PUG, având următoarele elemente:

- 2x 3,50 m parte carosabilă
- 2 x 2,50 m rigolă de acostament
- 2 x 2,50 m spațiu verde
- 2 x 1,50 m trotuar
- 2 x 0,50 m spații verzi

Ampriza totala fiind de minim 2 x 11,00 m , cu largire simetrica fata de axul cadastral existent, astfel se observa afectarea terenurilor adiacente la momentul modernizarii Ds 194 cu latimea de maxim 8,55 m.

Conform planului de situatie, anexat se propune un drum de acces interior , menit sa deserveasca toate loturile propuse. Acest drum se propune amenajat conform profil a-a, avand urmatoarele elemente:

5,50 m parte carosabila

1,50 m trotuar

0,50 m -0,40 m spatiu verde pt racordari

Ampriza totala fiind de minim 7,40 m

Racordarea carosabilului strazilor ce fac parte din prezenta documentatie se va realiza prin raze de minim 4,00 m pe latimea de minim 5,50 m. Intre loturile 4 si 5 s-a prevazut o parcare ce include 4 parcaje cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50 m si o zona de intoarcere ce va inlesni circulatia .

Accesul pe fiecare lot creat se va realiza din drumul nou creat, prin racordare directa cu raze de minim 4,00 m pe latimea de minim 3,00 m. Se recomanda asigurarea in cadrul fiecarui lot destinat locuintelor individuale, a unei platforme cu dimensiunile de minim 5,00 x 3,00 m, destinata parcajului. Este interzisa parcare pe ampriza drumurilor evidentiata mai sus.

### ***3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici***

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune organizarea funcțională și urbanistică a terenului studiat, în vederea constituirii unei zone rezidențiale cu locuințe individuale și funcțiuni complementare, corelată cu trama stradală existentă, cu accesul propus și cu necesitatea asigurării echipării edilitare aferente.

#### **UTR 9a cu urmatoarele reglementari urbanistice:**

**Destinatia va fi urmatoarea:**

#### **(ZF11) L – ZONĂ LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

#### **LMr - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

POT propus = 35%

CUT propus = 1,05

Rh max. = S/D+P+2

Hmax = 12 m

#### **(ZF14) SP – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT**

#### **SP - ZONA SPAȚII VERZI**

POT propus = 10%

CUT propus = 0,10

Rh max. = S/D+P

Hmax = 6 m

## **ZF06 - ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI**

### **ZF06.1/CCr - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**

## **ZF06 - ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI**

### **ZF06.2./CCrp - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PRIVATA**

Reglementările propuse stabilesc zonele edificabile aferente loturilor rezultate, cu respectarea retragerilor minime față de aliniament și față de limitele de proprietate. Construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de 3,00 m față de aliniament, conform profilelor stradale propuse, respectiv cu retrageri minime de 3,00 m față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei. Amplasarea construcțiilor se va realiza în sistem izolat, în interiorul zonelor edificabile indicate în planșa de reglementări urbanistice.

Pentru corelarea cu trama stradală, față de axul drumului aferent profilului 3-3 se prevede o retragere de 10,50 m până la aliniament, iar față de axul drumului de incintă aferent profilului a-a se prevede o retragere de 4,25 m. Aceste retrageri asigură configurarea profilurilor de circulație, menținerea unei distanțe corespunzătoare față de drumuri și organizarea coerentă a fronturilor construite.

<b>BILANT</b>	<b>S = 3.652 mp</b>	<b>EXISTENT</b>	<b>100,0%</b>	<b>PROPUS</b>	<b>100,0%</b>
ZF11/LMr - Zona locuinte si functiuni complemenetare		<b>9.899,0 mp</b>	<b>100%</b>	<b>2.271,0 mp</b>	<b>62,18%</b>
ZF14/SP - Zona spatii verzi si agrement		<b>0,0 mp</b>	<b>0,0 %</b>	<b>256,0 mp</b>	<b>7,01%</b>
ZF06.1./CCr - Zona cai de comunicatie si transporturi		<b>0,0 mp</b>	<b>0,0 %</b>	<b>224,0 mp</b>	<b>6,13%</b>
ZF06.2./CCrp - Zona cai de comunicatie si transporturi private		<b>0,0 mp</b>	<b>0,0 %</b>	<b>901,0 mp</b>	<b>24,68%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3.652,0 mp</b>	<b>100%</b>	<b>3.652,0 mp</b>	<b>100%</b>

### ***3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare***

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa si canal – Conform avizului de Apa-Canal SRL Puchenii Mari 121/09.10.2025, se va racorda la rețeaua de apa aflata pe drumul de acces in imediatat vecinatate a amplasamentului.
- Canalizare: loturile din cadrul parcelării vor fi deservite de sisteme individuale de epurare (fose), iar in etapa urmatoare dupa finalizarea rețelei de canalizare ce apartine SC Apa Canal Puchenii Mari SRL locuintele se vor racorda la canalizare.
- Alimentarea cu energie electrica – Conform avizului obtinut de la Electrica Furnizare SA nr. 3010250901745 / 15.10.2025, in zona de studiu DEE Romania - SROR Ploiesti detine LEA 0,4 kV, de la care se poate realiza si racordarea.
- Alimentare cu gaze naturale – Conform avizului obtinut de la Megaconstruct SA. cu nr. 417/01.10.2025, exista rețea de gaze Dn 63 mm de la care se poate realiza si racordarea. Cf. avizului rețeaua de gaze are o zona de protectie de 0,5m de o parte si de alta a conductei.

### ***3.7. Protectia mediului***

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație, respectiv locuire individuală cu funcțiuni complementare, nu generează surse majore de poluare și nu presupune activități

incompatibile cu caracterul rezidențial al zonei. Construcțiile și amenajările propuse nu introduc elemente funcționale care să afecteze semnificativ cadrul natural sau construit existent.

Impactul asupra mediului va fi limitat prin respectarea condițiilor de amplasare, a indicatorilor urbanistici propuși, a suprafețelor verzi reglementate și a soluțiilor de echipare tehnico-edilitară. Pentru prevenirea poluării solului și a apelor, se vor respecta prevederile avizelor de specialitate și soluțiile tehnice privind alimentarea cu apă, canalizarea, colectarea apelor pluviale și gestionarea deșeurilor.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza selectiv, pe categorii de materiale, în recipiente special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate de operatori autorizați, în baza contractelor de prestări servicii. Organizarea spațiilor de depozitare temporară a deșeurilor se va face astfel încât să nu afecteze circulațiile, vecinătățile sau imaginea urbană a zonei.

Traficul suplimentar generat de viitoarea dezvoltare va avea un caracter local, specific unei zone de locuințe individuale, și va fi preluat prin rețeaua de circulații existentă și propusă. Prin amenajarea drumului de acces și a circulațiilor interioare, se urmărește asigurarea unei funcționări coerente, fără afectarea semnificativă a condițiilor de mediu sau de locuire din vecinătate.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Propunerile formulate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt corelate cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate și urmăresc adaptarea reglementărilor la necesitățile actuale de dezvoltare ale amplasamentului. Intervenția propusă are ca scop organizarea unei zone rezidențiale coerente, prin parcelarea terenului, asigurarea acceselor, reglementarea circulațiilor și stabilirea condițiilor de construire.

În cadrul documentației se identifică terenurile proprietate privată, domeniul public de interes local, precum și suprafețele propuse pentru cedare către domeniul public, necesare asigurării unei organizări funcționale corespunzătoare. Conform planșei de proprietate, este prevăzută o suprafață de 224 mp propusă pentru cedare către domeniul public, în corelare cu soluția de circulație și cu necesitatea asigurării accesibilității zonei.

Realizarea investiției va contribui la dezvoltarea fondului construit local, la valorificarea terenului intravilan și la creșterea calității echipării urbanistice a zonei. Prin amenajarea drumului propus, extinderea/reconfigurarea utilităților și asigurarea spațiilor verzi, documentația creează premisele unei dezvoltări rezidențiale controlate și compatibile cu vecinătățile.

Costurile aferente elaborării documentațiilor, avizării, realizării lucrărilor de acces, parcelării, racordurilor și echipării edilitare necesare vor fi suportate de beneficiar/investitor, conform etapelor ulterioare de proiectare și autorizare. Această idee există deja și în concluziile memoriului, unde se menționează că investiția și rețelele necesare vor fi suportate de investitor.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

#### **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal s-a realizat în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, cu reglementările legale în vigoare și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000.

Prin documentația propusă se urmărește organizarea coerentă a terenului studiat, prin parcelarea acestuia în loturi destinate construirii de locuințe individuale, stabilirea zonelor edificabile, reglementarea circulațiilor carosabile și pietonale, precum și asigurarea condițiilor necesare pentru echiparea tehnico-edilitară a viitoarei dezvoltări.

Soluția urbanistică propusă este compatibilă cu caracterul rezidențial al zonei și urmărește integrarea noilor construcții în cadrul construit existent, prin respectarea indicatorilor urbanistici, a regimului de înălțime, a retragerilor față de limitele de proprietate și a condițiilor de conformare arhitecturală stabilite prin regulamentul local de urbanism.

Implementarea reglementărilor propuse va permite valorificarea controlată a terenului intravilan, completarea fondului construit local și îmbunătățirea organizării urbanistice a zonei, prin realizarea acceselor, a circulațiilor interioare, a spațiilor verzi și a racordurilor edilitare necesare.

#### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

Costurile aferente implementării soluției propuse vor fi suportate integral de beneficiar/investitor, conform etapelor ulterioare de proiectare, avizare și autorizare. Acestea includ costurile privind documentațiile tehnice și cadastrale, avizarea și aprobarea PUZ, proiectarea și realizarea construcțiilor, amenajarea circulațiilor carosabile și pietonale, racordurile la rețelele tehnico-edilitare, amenajarea parcajelor și a spațiilor verzi aferente.

Realizarea rețelilor edilitare, a branșamentelor și a lucrărilor de infrastructură necesare se va face cu respectarea avizelor de specialitate și a normelor tehnice în vigoare, fără afectarea funcționării zonei existente.

#### **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

Prioritățile de intervenție pentru implementarea documentației sunt:

- asigurarea accesului carosabil și pietonal la loturile propuse;
- amenajarea drumului nou creat și corelarea acestuia cu drumul existent;
- organizarea rațională a loturilor și a zonelor edificabile;
- realizarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- asigurarea locurilor de parcare în interiorul loturilor;
- amenajarea spațiilor verzi și a zonelor plantate;
- respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism

ÎNTO  
Arh. BOGDAN

