

3. BORDEROU

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. COLECTIV DE ELABORARE
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
 - 4.1. INTRODUCERE
 - 4.1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 4.1.2. Incadrarea in localitate
 - 4.1.3. Surse de documentare
 - 4.1.4. Evolutia zonei
 - 4.1.5. Ocuparea terenurilor
 - 4.1.6. Elemente ale cadrului natural
 - 4.1.7. Circulatia
 - 4.1.8. Echiparea tehnico-edilitara
 - 4.1.9. Probleme de mediu
 - 4.2. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE
 - 4.2.1. Obiectul lucrarii
 - 4.3. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA
 - 4.3.1. Prevederi ale P.U.G.
 - 4.3.2. Valorificarea cadrului natural
 - 4.3.3. Sistematizarea pe verticala
 - 4.4. INDICATORII PROPUȘI
 - 4.4.1. Zonificare functionala – reglementari bilant teritorial, indici si caracteristici
 - 4.4.2. Modernizarea circulatiei
 - 4.4.3. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 4.5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA
 - 4.6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORTATE DE INVESTITORII PRIVATI

PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE
sc. 1:10000 pl. U.00-1
2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. preliminar COMUNA SACALAZ
sc. 1:20000 pl. U.00-2
3. PLAN SITUATIE EXISTENT zone functionale conform PUG comuna Sacalaz
sc. 1:1000 pl. U.01
4. CONCEPTUL PROPUȘI functiuni, vecinatati, modul de asigurare accesuri si utilitati
sc. 1:1000 pl. U.02

2

3

1. FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării: P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Amplasament: comuna Sacalaz, judetul Timis;
C.F. vechi 409790, nr. C.F. nou 417100, 417101,
parcela: A489/31 - teren arabil extravilan.

Beneficiar: SUTEU MARIA

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
obtinere AVIZ DE OPORTUNITATE

Proiectant: S.C. MS – CAD S.R.L
TIMISOARA

Proiect nr.: 86/2022

2. COLECTIV DE ELABORARE

Denumirea lucrării: **P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.**

Amplasament: **comuna Sacalaz, judetul Timis;
C.F. vechi 409790, nr. C.F. nou 417100, 417101,
parcela: A489/31 - teren arabil extravilan.**

Beneficiar: **SUTEU MARIA**


Faza: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

Proiectant general: **S.C. MS-CAD S.R.L.**

Sef proiect: **ing. SUTEU MARIA**

Nr. proiect: **86/2022**

ELABORATORI:

Arhitectura: **S.C. MS-CAD S.R.L. Timisoara
arh. GUTU DANIEL** 

Ridicare topografica: **S.C. MS-CAD S.R.L. Timisoara
ing. SUTEU MARIA**

3. BORDEROU

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. COLECTIV DE ELABORARE
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
 - 4.1. INTRODUCERE
 - 4.1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 4.1.2. Incadrarea in localitate
 - 4.1.3. Surse de documentare
 - 4.1.4. Evolutia zonei
 - 4.1.5. Ocuparea terenurilor
 - 4.1.6. Elemente ale cadrului natural
 - 4.1.7. Circulatia
 - 4.1.8. Echiparea tehnico-edilitara
 - 4.1.9. Probleme de mediu
 - 4.2. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE
 - 4.2.1. Obiectul lucrarii
 - 4.3. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA
 - 4.3.1. Prevederi ale P.U.G.
 - 4.3.2. Valorificarea cadrului natural
 - 4.3.3. Sistematizarea pe verticala
 - 4.4. INDICATORII PROPUȘI
 - 4.4.1. Zonificare functionala – reglementari bilant teritorial, indici si caracteristici
 - 4.4.2. Modernizarea circulatiei
 - 4.4.3. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 4.5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA
 - 4.6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI

PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE
sc. 1:10000 pl. U.00-1
2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. preliminar COMUNA SACALAZ
sc. 1:20000 pl. U.00-2
3. PLAN SITUATIE EXISTENT zone functionale conform PUG comuna Sacalaz
sc. 1:1000 pl. U.01
4. CONCEPTUL PROPUȘI functiuni, vecinatati, modul de asigurare accesuri si utilitati
sc. 1:1000 pl. U.02

4. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

4.1. INTRODUCERE

4.1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea lucrării: P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Amplasament: comuna Sacalaz, judetul Timis, C.F. vechi 409790, nr. C.F. nou 417100, 417101, teren arabil extravilan.

Beneficiar: SUTEU MARIA

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Proiect nr.: 86/2022

4.1.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se situeaza in extravilan, in partea de vest a localitatii Sacalaz, adiacenta drumului de exploatare DE 489/22, la o distanta de 2000 m fata de intravilanul vechi (vatra satului) a localitatii si la o distanta de 2900 m fata de centul acesteia. In prezent zona studiata se defineste ca teren agricol.

Obiectul lucrării consta din aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, tinand seama de propunerile si recomandarile ale P.U.G. - comuna Sacalaz, cat si a investitiilor implementate din vecinatatea amplasamentului.

Prezentul P.U.Z. cuprinde o parcela in suprafata de 2,00 ha, compus din teren arabil extravilan, in proprietatea beneficiarului SUTEU MARIA si este identificat prin: nr. C.F. vechi 409790, nr. C.F. nou 417100, 417101, nr. top. A489/31.

Imobilul nu are inscrieri la sarcini.

Accesul la proprietate se face din drumul exploatarea DE 489/22, adiacent terenului in partea de nord.

Conform reglementarilor din P.U.G. preliminar - comuna Sacalaz, zona studiata este destinata ca zona pentru locuinte si functiuni complementare, zone verzi si perdele de protectie, dezvoltare cai de comunicatie rutiera. Pe parcela A489/31, se propune realizarea obiectivului de investitii „P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, in conformitate cu P.U.G. PRELIMINAR - comuna Sacalaz si cu prevederile din Certificatul de Urbanism nr. 575/23.09.2021.

Amplasamentul se invecineaza:

- la nord drum din cadrul PUZ aprobat prin HCL 111/2008
- la est cu teren arabil cu nr. top. A 489/32 CF nr. 417102, 417103;
- la sud cu drumul de exploatare DE 489/22;

- la vest cu teren cu arabil cu nr. top. A 489/32 CF nr. 417099.

Pentru zona aflata in studiu s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 575/23.09.2021, eliberat de Primaria Comunei Sacalaz.

4.1.3. SURSE DOCUMENTARE

Baza topografica folosita este formata din planuri scara 1:1000. Documentatia este intocmita in conformitate cu:

- P.U.G. PRELIMINAR - comuna Sacalaz si a Regulamentul local aferent;
- Legea nr. 287-2009 - privind Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanism si Normrle de aplicare emise prin Ordinul 233/2001;
- Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata);
- Legea 7-1996 - cadastrului si a publicitatii imobiliare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr.33/1994 - privind exproprierea pentru utilitate publica;
- Legea apelor nr.107/1996;
- Legea nr. 137/1995 - privind protectia mediului;
- Legea nr. 422-2001 - privind protejarea monumentelor istorice
- O.M.S. nr. 119/2014 - pentru aprobarea normelor de igiena;
- Ordinul 2701-2010 - pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului;
- H.C.J. Timis nr. 87/2004 - privind aprobarea unor reglementari urbanistice si indicatorii teritorial obligatorii pentru dezvoltarile urbane din extravilanele oraselor si comunelor din judetul Timis.
- H.G.R. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- G.N. 009-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
- H.C.J. Timis nr. 115/2008 - privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;

Pentru elaborarea prezentului PUZ s-au avut in vedere prevederile din P.U.G. PRELIMINAR - comuna Sacalaz, a Regulamentului local aferent P.U.G. PRELIMINAR si a documentatiilor de urbanism aprobate din vecinatatea amplasamentului studiat.

4.1.4. EVOLUTIA ZONEI

In organizarea acestei zone s-a tinut seama de propunerile de amenajare complexa a localitatii si a zonei limitrofe coprinse in Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism a comunei Sacalaz si a dezvoltarilor urbane aprobate in zona.

In prezent, zona studiata cunoaste o dezvoltare spre functiunea de locuire (rezidentiala). Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism mentioneaza ca, zona vizata din prezentul P.U.Z. zona neechipata (arabil) in extravilanul, este rezervata urbanizarii ca zona pentru locuinte si functiuni complementare, zone verzi si perdele de protectie, dezvoltare cai de comunicatie rutiera.

4.1.5. OCUPAREA TERENURILOR

Folosinta actuala a terenului studiat conform CF este de teren arabil - extravilan localitatea Sacalaz.

Disfunctionalitati semnalate:

- prevederile P.U.G. preliminar - comuna Sacalaz mentioneaza, pentru acest imobil, se instituie interdictie temporara de construire pana la aprobarea unei documentatii urbanistice P.U.Z.
- nu exista drumuri de acces corespunzatoare care sa sustina dezvoltarea vizata, strazile existente fiind nemodernizate;
- lipsa dotarilor edilitare (alimentarea cu apa, canalizare, gaze naturale si energie electrica) care sa permita asigurarea utilitatilor in vederea racordarii cladirilor la acestea;

Planul urbanistic zonal s-a elaborat avand in vedere amenajarea urbanistica a teritoriului si consta din:

- zonificarea functionala a teritoriului avand ca scop cresterea eficientei economice a obiectivelor din zona pe baza posibilei cooperari intre obiective si folosirea intensiva a terenului;
- stabilirea unor relatii avantajoase in teritoriu tinandu-se seama de propunerile de amenajare complexa a zonei;
- incadrarea in reseaua majora de circulatie;
- asigurarea utilitatilor necesare functionarii zonei dezvoltate;
- asigurarea accesurilor la loturile rezultate in urma propunerilor de parcelare stabilite prin prezentul P.U.Z.
- adoptarea de solutii tinand cont de topografia terenului si a elementelor existente in situu.

4.1.6. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Comuna Sacalaz este situata in Campia Banatului la 10 km de municipiul Timisoara pe drumul national DN 59A (Timisoara-Jimbolia) si drumul judetean DJ 591C (Sanmihaiu Roman-Dudestii Noi), artere principale ce fac legatura intre municipiul Timisoara si localitatea Sacalaz.

Amplasamentul studiat este liber de constructii, iar relieful este relativ plan.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P 100 - 92, pentru localitatea Sacalaz se definesc urmatorii parametri:

- Coeficient de seismicitate $K_s = 0,20$
- Perioada de colt $T_c = 0,1$ s
- Grad de seismicitate echivalent = 7,5

Adancimea de inghet este de 0,80 m, astfel se recomanda o adancime minima de fundare de -1,00 m.

Lucrarile de terasamente (sapaturi, umpluturi, epuismențe) se vor executa cu respectarea Normativului C 169 - 88.

Datele geotehnice de mai sus sunt date generale, pentru zona localitatilor din perimetrul municipiului Timisoara, urmand ca pentru faza urmatoare - elaborare P.U.Z. - sa se faca sondaje geotehnice pe amplasament.

4.1.7. CIRCULATIA

Accesul in zona se face din drumul de exploatare DE 489/22, de pe drumul national DN 59A din si drumul de exploatare DE 477.

Ca urmare a propunerilor de dezvoltare a localitatii prevazute prin P.U.G. preliminar - comuna Sacalaz, se impune crearea de noi rețele rutiere care sa sustina circulatia din zonele nou urbanizate.

4.1.8. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiata nu este dotata din punct de vedere edilitar (apa, canalizare, energie electrica, telefonie, gaze naturale).

Amplasamentul studiat fiind in vecinatatea unor dezvoltari urbane aprobate, exista posibilitatea extinderii retelelor de utilitati (apa, energie electrica, telefonie, gaze naturale) pentru a rezolva cerintele de confort si igienico-sanitare necesare implementarii investitiei P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

4.1.9. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta riscuri naturale de mediu. Condiitiile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic, avand in vedere caracterul zonei.

4.2. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

4.2.1. OBIECTUL LUCRARIII:

Zona a fost luata in studiu la comanda beneficiarului SUTEU MARIA, care doreste sa dezvolte pe terenul avut in proprietate o zona rezidentiala cu locuinte individuale si colective care sa cuprinda si functiuni complementare necesare zonei.

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu proprietarul terenului, tinand cont de prevederile Certificatul de Urbanism nr. 575/23.09.2021, ale P.U.G. preliminar - comuna Sacalaz precum si a investitiilor realizate in vecinatatea amplasamentului.

Zona reglementata de prezentul P.U.Z. este definita de terenul arabil extravilan, in suprafata de 2,00 Ha, identificata prin C.F. vechi 409790, nr. C.F. nou 417100, 417101 - Sacalaz, judetul Timis.

Propunerea P.U.Z. prevede parcelarea terenului aflat in proprietate, indentificat prin C.F. vechi 409790, nr. C.F. nou 417100, 417101 - Sacalaz, loturile astfel rezultate se vor reglementa cu functiunea pentru ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONA SERVICII SI DOTARI, ZONA VERDE respectiv CAI DE COMUNICATII RUTIERA, conform strategiei de dezvoltare agreata de catre Primaria Comunei Sacalaz.

4.3. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

4.3.1. PREVEDERI ALE P.U.G.

Folosinta actuala a terenului este arabil in extravilanul localitatii, avand interdictie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z. Conform reglementarilor din Regulamentul local al P.U.G. PRELIMINAR - comuna Sacalaz pentru zona avuta in studiu se prevede:

- Amplasamentul studiat se inscrie in perspectiva de dezvoltarea a localitatii pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zone verzi si perdele de protectie, dezvoltare cai de comunicatie rutiera;
- Functiunea dominanta a zonei este definita de locuinte si functiuni complementare;
- Functiunile complementare zonei de de locuinte sunt servicii, dotari, zone verzi si cai de comunicatie rutiera;
- Parcelarea: suprafata minima a parcelei este de 500 m²;
- Suprafata pentru verzi din cadrul PUZ va fi de minimum 7%;
- Prin modernizarea circulatiei se propune: dezvoltarea drumului de exploatare DE 489/22 cu prospect de 21 m; crearea pe latura de vest, de la nord la sud, a unui drum cu prospect de 16 m, respectiv dezvoltarea noilor artere de circulatie cu un prospect de minimum 12 m.

- respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, HG 525/1996 republicat, OMS 119/2014, HCJ Timis 87/2004 si HCJ Timis 115/2008 privind indicatorii teritorialii obligatorii;
- amplasarea cladirilor cu o respectarea retragerilor fata de strazile nou propuse respectiv a zonelor de protectie a retelelor de utilitati si a obiectivelor naturale (ape, balti, zone impadurite etc.).

Pentru zonele destinate institutiilor publice si serviciilor propuse (subzona Isp) se prevad reglementari in conformitate cu R.G.U. aprobat prin H.G. 525/1996.

4.3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata prezinta un relief plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala. Solutia propusa prin prezentul P.U.Z. are in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma si dimensiunile terenurilor, orientarea fata de punctele cardinale, permitand o buna insorire a fatadelor si curtilor.

In vecinatatea amplasamentului studiat nu sunt edificale constructii, astfel regimul de inaltime al constructiilor din zona va fi reglementat considerand prevederile Regulamentului local de urbanism (R.L.U.), a P.U.G. PRELIMINAR - comuna Sacalaz.

Conditile de clima cat si cele privind edificarea cladirilor nu ridica probleme deosebite.

Conditile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

4.3.3. SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Avand in vedere natura si configuratia terenului, se impun lucrari de sistematizare verticala pentru realizarea platformelor cladirilor si a platformelor drumurilor, in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale si mai departe la emisar.

4.4. INDICATORII PROPUȘI

4.4.1. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI SI CARACTERISTICI

Prin propunerea de lotizare s-a urmarit:

- incadrarea organica a zonei studiate in structura de dezvoltare localitatii. Astfel s-a avut in vedere ca amplasarea constructiilor sa respecte specificul local in ceea ce priveste orientarea si aliniamentul.
- amplasarea constructiilor in afara zonelor de protectie a utilitatilor (drumuri, canale, retele de utilitati, cimitire, platforme gospodaresti, gropi de gunoi, ferme etc.).
- crearea unui ansamblu incheiat, unitar si totodata variat, prin tratarea diferentiata a spatiilor, alternarea perspectivelor indepartate cu cele imediate, evitarea monotonei prin realizarea unor alveole, in care locuintele sa se grupeze in jurul unor zone verzi cu locuri de joaca pentru copii.
- s-a cautat gruparea anumitor obiective in mici zone functionale care prin tratare, importanta, amplasare, promenade care sa conduca la o unitate urbanistica zonala cu caracter reprezentativ: zona de locuinte unifamiliale, zona locuinte si functiuni complementare, zona servicii, zona de dotari: administrative, social-culturale si invatamant, zona verde.

Pentru parcelele rezultate se prevad accese carosabil, parcaje, spatii verzi ce deservesc constructiile aferente acestora, dimensiunata si configurata conform destinatiei si functiunii specifice pe care le vor adaposti avand in vedere HG 525/1996 republicata.

S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerii de zonificare functionala.

Propunerile de sistematizarea teritoriului s-au facut tinand cont de:

- particularitățile terenului;
- posibilitățile de asigurare a utilitatilor în zona;
- integrarea în prevederile de dezvoltare generală a teritoriului.

Aspectul exterior al cladirilor va lua în considerare propunerile prevăzute prin R.L.U. aferent P.U.G. preliminar - comuna Sacalaz. Soluția aleasă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale, care să permită o bună însorire a fatadelor și curtilor interioare.

ZONIFICARE TERITORIALA					
Zone functionale	POT	CUT	Regim de inaltime	H cornisa	H coama
Zona locuinte unifamiliale	35%	0,7	max. P+1E	max.7,0 m	max. 10 m
Zona locuinte colective	30%	0,9	max. P+2E	max.9,5 m	max. 13 m
Zona servicii si dotari	40%	1,2	max. P+2E	max.10 m	max. 13 m

BILANT TERITORIAL PARCELE STUDIASTE				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata (S)	Procent din S	Suprafata (S)	Procent din S
TOTAL (suprafata studiata)	2,0000 ha	100 %	2,0000 ha	100 %
Teren arabil	2,0000 ha	100 %	--	--
Zona locuinte unifamiliale	--	--	1,1807 ha	59,04 %
Zona locuinte colective	--	--	0,1375 ha	6,87 %
Zona servicii si dotari	--	--	0,1176 ha	5,88 %
Zone verzi amenajate	--	--	0,1400 ha	7,00 %
Drumuri, alei, trotuare si parcaje	--	--	0,4242 ha	21,21 %

Se stabilesc următorii parametrii de ocupare privind folosința pentru loturile nou create și anume:

- Zona de locuinte unifamiliale destinate edificării de cladiri rezidențiale cu maxim două unități locative, individuale sau comasate, care pot acomoda la nivelul parterului funcțiuni complementare de servicii (ex. birouri, cabinete medicale umane, mici ateliere etc.) care prin activitatea lor nu generează disconfort zonei din care fac parte ca și locatarilor din clădire. Pentru aceste loturi se vor organiza, în parcelă, minimum de 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate locativă și minimum 2 locuri de parcare/garare pentru funcțiunea de servicii.
- Zona de locuinte colective sunt cladiri rezidențiale cu mai multe unități locative (maximum cinci în prezentul caz), care pot acomoda la nivelul parterului funcțiuni complementare de servicii (ex. birouri, sedii firmă, puncte de lucru, cabinete medicale umane, farmacii, mici ateliere etc.) comerț, alimentație publică etc. (nu sunt acceptate activități de tip casino ori sala jocuri de noroc). Pentru aceste loturi se vor organiza, în parcelă, minimum de 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate locativă, locuri de parcare/garare destinate servicii se vor dimensiona și organiza, în parcelă, conform prevederilor HG 525/1996 - anexa nr. 5.
- Zona de servicii și dotari destinate edificării de cladiri ce pot acomoda una sau mai multe funcțiuni din cuprind servicii generale (ex. birouri, sedii firmă, sedii bănci, cabinete medicale, comerț en detail, alimentație publică etc.) servicii administrative, culturale, medicale, de cult și de educație, comerț alimentație și nealimentar etc. Pentru aceste loturi se vor dimensiona și organiza locuri pentru staționarea autovehiculelor, conform prevederilor HG 525/1996 - anexa nr. 5.

După aprobarea documentației P.U.Z. pentru valorificarea loturilor rezultate ca și parcele construibile sunt necesare investiții care să asigure infrastructura (drumuri, rețele de utilități și zone publice) necesară zonei nou generate.

4.4.2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul pe proprietate, in situatia actuala, se realizeaza neamenajat din drumului de exploatare DE 489/22.

Pentru investitia „P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” se propune rezolvarea unui acces amenajat din drumului de exploatare DE 489/22, in conformitate cu planul de situatie propus (plansa nr. U02-2 "CONCEPT PROPOS").

Din punct de vedere al circulatiei pentru zona studiata prezentul P.U.Z. prevede modernizarea si reamenajarea drumurilor existente precum si realizarea de drumuri noi.

Proiectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatii (ord. M.T. nr. 50/1998).

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie de balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Racordarea drumurilor de acces s-a facut asigurand raze de curbura de 6 m, respectiv 12 m necesare pentru vehicule mici si utilitare.

Calele de comunicatie propuse in cadrul prezentului P.U.Z. au fost prevazute cu un prospect de **12 m, 16 m, 20 m** respectiv **24 m**.

In vederea dezvoltarii urbane viitoare s-a propus dezvoltarea drumurilor existente cat si crearea de noi artere in zona avand urmatoarele profile stradale:

Profilul transversal tip **12,00 m** consta din urmatoarele:

- trotuar 1,50 m
- zona verde 1,50 m
- parte carosabila 2x3,00 m;
- zona verde 1,50 m
- trotuar 1,50 m

Profilul transversal tip **16,00 m** consta din urmatoarele:

- trotuar 1,50 m
- pista de biciclete 1,50 m
- zona verde 1,50 m
- parte carosabila 2x3,50 m;
- zona verde 1,50 m
- pista de biciclete 1,50 m
- trotuar 1,50 m

Profilul transversal tip **20,00 m** consta din urmatoarele:

- trotuar 1,50 m
- pista de biciclete 1,50 m
- zona verde 3,50 m
- parte carosabila 2x3,50 m;
- zona verde 3,50 m
- pista de biciclete 1,50 m
- trotuar 1,50 m

Profilul transversal tip **24,00 m** consta din urmatoarele:

- trotuar 1,50 m
- pista de biciclete 1,50 m
- zona verde 3,00 m
- parcare 2,50 m
- parte carosabila 2x3,50 m;
- parcare 2,50 m
- zona verde 3,00 m
- pista de biciclete 1,50 m
- trotuar 1,50 m

4.4.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTARE CU APA

Se propune extinderea rețelei de alimentare cu apa a localitatii pe o distanta de 450 m pana la loturile nou create.

Extinderea rețelei de alimentare cu apa se va realiza pe cheltuiala investitorului.

CANALIZARE MENAJERA

Zona amplasamentului nu dispune de retea publica de colectare a apelor menajere. Astfel pentru deversarea apelor menajere de uz gospodaresc se prevede ca pentru fiecare lot sa fie adoptata o solutie proprie, provizorie, prin instalarea unui bazin septic etans vidanjabil, urmand ca dupa realizarea rețelei de canalizare publice constructiile sa fie racordate la rețeaua localitatii.

Extinderea rețelei de canalizare menajera se va realiza pe cheltuiala investitorului

CANALIZARE PLUVIALA

Apele pluviale concentrate de pe intreaga suprafata, vor fi colectate prin guri de scurgere in rețeaua de canalizare ape pluviale si se evacueaza intr-un bazin de retentie ape pluviale BR, de unde prin intermediul statiei de pompare, ajung in canalul de desecare HCn 480.

Apele pluviale inainte de a fi colectate in bazinul de retentie vor fi trecute prin separator de hidrocarburi si deznisipator, pentru a fi retinute hidrocarburile adunate pe parcarile de la autovehicule, care ar putea contamina canalele de desecare din zona.

In zona parcarilor si platformelor se vor amplasa decantoare si separatoare de hidrocarburi.

Realizarea rețelei de ape pluviale cu toate echipamentele aferente functionarii se va realiza pe cheltuiala investitorului

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

Pentru zona studiata se propune extinderea rețelei de distribuite existenta din proximitatea zonei studiate. Alimentarea rețelei se va face cu un transformator de putere (20 kV/0,4 kV), montat in alveola supraterana. Dimensionarea acestui post de transformare se va face prin avizul de racordare dat de catre furnizorul de electricitate.

Extinderea rețelei de energie electrica se va realiza pe cheltuiala investitorului.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE - INCALZIRE.

Se propune extinderea rețelei de gaze naturale a localitatii pe o distanta de 450 m pana la loturile nou create.

Extinderea rețelei de gaze naturale se va realiza pe cheltuiala investitorului.

TELEFONIE.

Pe amplasamentul nu exista retea de telefonie, obiectivul va fi dotat cu retea de telefonie prin extinderea rețelei existente din proximitatea zonei studiate.

Extinderea rețelei de telefonizare se va realiza pe cheltuiala investitorului.

4.5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Conform documentatiei aprobate a P.U.G. preliminar - comuna Sacalaz, a tendintei ascendente a pietei imobiliare pentru achizitionarea de terenuri sau constructii pentru locuinte, precum si a intentiei administratiei publice ca pe terenurile avute in proprietate intentioneaza sa implementeze proiecte ce au ca scop crearea de noi zone rezidentiale cu dotari aferente, se considera oportuna intentia beneficiarilor pentru parcelarea terenului avut in proprietate in scopul reglementarii acestora pentru construirea de locuinte si dotari aferente, care impreuna cu investitiile viitoare va contribui la ocuparea coerenta a extravilanului propus spre dezvoltare prin documentatia P.U.G.

Certificatul de Urbanism nr. 575/23.09.2021, eliberat de Primaria Comunei Sacalaz, prevede elaborarea unei documentatii P.U.Z. pentru zona rezidentiala locuinte individuale si colective cu functiuni complementare, cu respectarea conditiilor prevazute in avizul de oportunitate.

4.6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

ALIMENTARE CU APA

Extinderea rețelei de alimentare cu apa se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Bransamentele necesare racordarii cladirilor noi la rețeaua de alimentare cu apa se vor suporta de catre beneficiarul autorizatiei de construire.

CANALIZARE MENAJERA

Dupa realizarea rețelei de canalizare in zona amplasamentului, in cazul in care sunt necesare lucrari de extindere a rețelei de canalizare, acesta se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Solutile proprii privind colectarea, epurare si vidanjarea bazinelor septice se vor suporta de catre beneficiarul autorizatiei de construire.

Bransamentele necesare racordarii cladirilor noi la rețeaua de alimentare cu apa se va suporta de catre proprietarii constructiilor.

CANALIZARE PLUVIALA

Realizarea rețelei de ape pluviale cu toate echipamentele aferente functionarii se va realiza pe cheltuiala investitorului

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrica se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Bransamentele necesare racordarii cladirilor noi la rețeaua de alimentare cu apa se vor suporta de catre beneficiarul autorizatiei de construire.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE - INCALZIRE.

Extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Bransamentele necesare racordarii cladirilor noi la rețeaua de gaze naturale se vor suporta de către beneficiarul autorizației de construire.

DEZVOLTAREA DRUMURILOR SI REALIZAREA DE ARTERE NOI.

Investitorul își asumă toate cheltuielile privind dezvoltarea drumurilor și realizarea de artere noi care sunt prevăzute prin documentația P.U.Z. aprobată și se încadrează în teritoriul reglementat.

4.7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Îndeplinirea prevederilor ale P.U.G. PRELIMINAR - comuna Sacalaz prin implementarea propunerilor și dezvoltărilor stabilite prin această documentație revine administrației publice locale.

Intocmit,
arh. GUTU A. DANIEL



5

6