

MEMORIU JUSTIFICATIV PLAN URBANISTIC ZONAL

- FAZA ELABORAREA PROPUNERILOR -

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan a parcelei L202/1 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin**

AMPLASAMENTUL: **PARCELA L202/1, nr cadastral 107658, COMUNA 23 AUGUST, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Beneficiarul investiției: **FRECUȘ NICOLAE - VIOREL și FRECUȘ CORINA - ELENA**

Contract nr.: 19 / 18.04.2018

Elaboratorul studiului: **WORLD AGORA DESIGN SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

O. CONTEXT

O.0. Date beneficiar

Nume: Frecuș Nicolae-Viorel

Domiciliu: județul Constanța, Eforie Nord, str. Dorobanților nr 31

Identificare prin: CI KZ 101224

O.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

PUG-ul comunei 23 August încadrează imobilul în extravilan, cu folosința actuală de arabil, respectiv teren cu destinație agricolă. Astfel, pentru a deveni constructibil, este necesară introducerea acestuia în intravilan, având ca scop realizarea de investiții specifice plantațiilor viticole de producție de vin.

Conform legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, introducerea unui teren în intravilan este posibilă doar prin intermediul unei documentații de urbanism de tip plan urbanistic zonal.

Menționăm decizia cu nr. 1384/02.04.2018 pentru aprobarea derogării de la prevederile HCL nr 33/2010 prin care este permisă realizarea documentației de urbanism pentru introducere în intravilanul localității 23 August a suprafeței de teren de 1 ha cu scopul realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție vin.

O.2. Obiectivele Planului Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-0-200, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;

- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate- permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

0.3. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal se va corobora cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- PUG UAT 23 August;

0.4. Consecințe economico-sociale la nivel UAT 23 August

Inițierea Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan a parcelei I202/1 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin este oportună, întrucât:

- trecerea în intravilan și construirea în cadrul imobilului are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT 23 August (respectiv taxe și impozite pe terenuri și clădiri);
- generează cel puțin 10 de locuri de muncă la momentul construcției și aproximativ 4 locuri de muncă pe termen lung în exploatare la nivelul UAT 23 August;
- oferă posibilitatea realizării unui obiectiv turistic care să vină în completarea ofertei stațiunilor de litoral Neptul și Olimp din imediata vecinătate, ca o alternativă de petrecere a timpului liber.

0.5. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel APL)

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri doar pentru investitorul privat, respectiv persoana fizică Frecuș Nicolae - Viorel, nu și pentru Administrația Publică Locală a UAT 23 August.

Între costurile care vor fi suportate de inițiatorul documentației se numără: realizarea echipării edilitare (apă curentă, electricitate, canalizare) și realizarea accesului carosabil și pietonal pe parcelă.

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan a parcelei L202/1 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin, comuna 23 August, județul Constanța.

1.2. Amplasamentul:

Parcela L202/1, strada DE 487/2, comuna 23 August, județul Constanța.

1.3. Inițiatorul investiției:

Frecuș Nicolae - Viorel

1.4. Elaboratorul studiului:

World Agora Design SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

1.5. Suprafața terenului:

Suprafața de teren care a generat PUZ: 10000 mp - conform Extras de Carte Funciară nr. 107658/31.07.2018, nr. cadastral 107658.

Suprafața de teren din zona studiu: 36 ha incluzând terenuri agricole, drumuri de exploatare și canal de irigații.

1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform extrasului de carte funicară nr. 107658/31.07.2018, terenul este situat în extravilanul UAT comuna 23 August.

Imobilul se află în proprietatea privată a persoanelor fizice Frecuș Nicolae - Viorel și Frecuș Corina - Elena, dobândit prin contract de vânzare - cumpărare autentificate prin act notarial 4234/17.10.2014, emis de BNP Costescu Stroe și Asociații.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează PUZ se află în zona de S a comunei 23 August, cu acces din drumul de exploatare DE 182, într-o zonă agricolă cu terenuri arabile și livezi și vii.

Potențial de dezvoltare: Proprietarul dispune de terenuri cu suprafața totală de aproximativ 6 ha, la nord și la sud de parcela de studiu, pe care se află plantații de viță de vie, motiv pentru care există un potențial pentru a realiza o cramă de vinuri, pentru promovarea activității viticole pe plan local.

2.2. Încadrare în localitate

Imobilul se regăsește în extravilanul comunei 23 August, județul Constanța. Se învecinează cu:

- la N cu Lp 184, pe o latură de 160,78m, cu DE 193;
- la E cu DE 182, pe o latură de 72 m;
- la V și S cu Lp 202/2 cu nr cadastral 107659, pe laturi de 72,41m, respectiv 135,38m, proprietate privată la persoanele fizice Frecuș Nicolae - Viorel și Frecuș Corina - Elena;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul nu prezintă declivități majore, având o planeitate relativ uniformă. Pe latura estică terenul se învecinează cu un canal de irigații, care în prezent nu este utilizat.

În zonă nu se regăsesc zone naturale protejate.

Din punct de vedere seismic, teritoriul studiat se încadrează, conform P 100-1/2013, în zona seismică cu $a_g=0,20$. Perioada de colț $T_c = 0,7$ sec. Apa subterana este întâlnită la adâncimi mai mari de 6 m, în funcție de cota terenului.

Zona dispune de o climă temperat- continentală, cu veri calde și secetoase și ierni relativ scurte și rareori geroase, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, $+11,2^\circ\text{C}$. Regimul precipitațiilor este redus (300-400mp/mm anual), adâncimea medie de îngheț conform STAS 6054/77 este de 0.9m. Condiții de climă și încadrarea în zonele din hărțile climaterice:

- temperatura de calcul pentru vară: STAS 6472/2-83
- temperatura de calcul pentru iarnă: STAS 10907/1-97
- viteza de calcul a vânturilor: STAS 10101/20-90
- încărcările date de zăpadă: STAS 10101/21-92

2.4. Circulația

Accesul către imobil se realizează din drumul de exploatare DE 182 pe latura estică și DE 193 pe latura nordică. Drumul de exploatare DE 182 este pietruit și relativ plat, iar Drumul de Exploatare DE 193 nu este amenajat (pământ). În prezent, nu exista un sistem de colectare și evacuare a apelor pluviale și nici semnalizare rutieră verticală sau orizontală.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat PUZ-ul este liber de construcții. În vecinătatea acestuia, în zona de studiu, terenurile sunt exclusiv agricole (vii, livezi și arabile), accesibile prin drumuri de exploatare.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PLAN URBANISTIC ZONAL					
Utilizare funcțională	S	SCsol	SCDes	POT existent	CUT existent
nr cad. 105506 - teren agricol	18850	0	0	-	-
nr cad. 105512 - teren agricol	41541	0	0	-	-
nr cad. 107659 - teren agricol	15000	0	0	-	-
nr cad. 104427 - teren agricol	32883	0	0	-	-
nr cad. 104426 - teren agricol	8159	0	0	-	-
nr cad. 107658 - teren agricol care a generat PUZ	10000	0	0	-	-
nr cad. 105511 - teren agricol	53800	0	0	-	-
nr cad. 104325 - teren agricol	24730	0	0	-	-
nr cad. 107490 - teren agricol	18544	0	0	-	-
nr cad. 107484 - teren agricol	58898	0	0	-	-
nr cad. 105565 - teren agricol	41218	0	0	-	-
nr cad. 105564 - teren agricol	7382	0	0	-	-
Circulații - drumuri de exploatare	22464	0	0	-	-
Canal irigații	6850	0	0	-	-
TOTAL zona de studiu	360319	0	0	-	-

2.6. Echipare edilitară

Zona nu dispune de echipare edilitară.

2.7. Probleme de mediu

În prezent, zona studiată nu prezintă probleme sau riscuri de mediu.

2.8. Disfuncționalități situația existentă - sinteză

Analizând situația existentă, se observă existența următoarelor tipuri de disfuncționalități de ordin funcțional, estetic, de mediu:

- majoritatea drumurilor de acces din zonă sunt de pământ. Cu toate acestea, drumul principal de acces este pietruit, ceea ce oferă un suport suficient pentru dezvoltarea investiției;
- Zona nu dispune de echipare edilitară, însă alimentarea cu apa curentă, canalizarea și energia electrică poate fi asigurată în regie proprie, prin puț forat, fosă ecologică, respectiv surse alternative de producere a energiei (solară, eoliană etc);

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca scop introducerea în intravila a suprafeței arabile de 10000 mp și reglementarea acesteie cu scopul edificării.

Se propune construirea unor spații aferente unei investiții în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin, cu scopul producerii, îmbutelierii și depozitării în condiții specifice, promovării și comercializării vinului.

Se intenționează realizarea unei crame cu spațiu de depozitare pentru vin și echipamente de îmbuteliere și etichetare. Alături de aceasta se propun un spațiu de alimentație publică pentru degustare și comercializare a vinului, sediu administrativ, spații de locuit pentru personalul angajat și spații de cazare pentru turiști. Pentru activitatea agricolă se intenționează realizarea unei anexe tehnice, un spațiu pentru mentenanță a mașinilor și echipamentelor tehnologice.

Terenul care se intenționează a fi trecut în intravilan este parte al unui ansamblu de parcele agricole destinat culturilor viticole și plantațiilor de pomi fructiferi, care are categoria de folosință de teren arabil.

3.1. Studii de fundamentare

În vederea întocmirii documentației de urbanism, se vor elabora studii de fundamentare conform legislației în vigoare, conform solicitării din Certificatul de Urbanism nr 133/24.05.2018 și a necesităților din teren. Suportul topografic a fost întocmit de topograf autorizat în coordonate STEREO70 pentru terenul care a generat PUZ, iar condițiile de construire au fost valiate în baza unui studiu Geotehnic autorizat.

Studiul geotehnic

Zonarea seismică

Din punct de vedere al zonării teritoriului României, zona valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare la cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, localitatea 23 August, conform P100/1 - 2013, se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g și perioada de control $T_c = 0,7$ sec.

Regimul precipitațiilor

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torențiale. Volumul precipitațiilor anuale sunt cuprinse între 3 -400 mm/an.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț conform NP 112-2013 privind proiectarea fundațiilor de suprafață și conform STAS 6054/77 - zona teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț, în zona analizată, se situează la - 0,80 m.

Regimul vânturilor

Conform Cod de proiectare CR - 1 - 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurența 50 ani (IMR = 50 ani), pentru localitatea 23 August, este de $q_b = 0,5$ kPa, construcțiile având încadrare în clasa de importanță - expunere I.

Încadrarea în zonele de risc natural

Cutremurele de pământ : zona de intensitate seismică pe scara MSK este de 7 în zona studiată cu o revenire de cca. 50 ani.

Inundațiile : aria studiată se încadrează în zona cu cantități de precipitații cuprinse între 300 -400 mm/ an , fără arii afectate de inundații datorate revărsării cursurilor de apă și producerii de torenți de pantă;

Alunecările de teren: aria studiată se încadrează în zona fără potențial de producere a alunecărilor de teren.

Apele subterane

La data efectuării lucrărilor de teren, nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în foraje până la adâncimea investigată (4,3 - 6,3 m).

Considerații hidrogeologice

Analizând punctajul obținut, amplasamentul cercetat se încadrează în categoria geotehnică 2 și prezintă risc geotehnic moderat.

Recomandări pentru realizarea construcțiilor:

Deoarece terenul de fundare din amplasament, argiă prăfoasă de matură leosoidă, face parte din grupa pământurilor sensibile la umezire, se vor adopta și respecta cu strictețe, atât prin proiectare, cât și în timpul exploatării construcției, măsurile prevăzute de “NP 125-2010 - Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire (proiectare, execuție, exploatare)”, pentru evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață, ca de exemplu:

- colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate (pante, puțuri, instalații de pompare etc.); în situația în care, la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectate de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului;

- Evitarea stagnării apelor în jurul construcțiilor, atât în perioada execuției, cât și pe toată durata exploataării, prin soluții constructive adecvate (trotuare, compactarea terenului în jurul construcției, execuția de strate etanșe de argilă, pante corespunzătoare, rigole, cavaleri etc.);
- Racordurile și conductele subterane vor fi proiectate și executate în așa fel încât să fie în perfectă stare de funcționare, pe întreaga perioadă de exploatare normală, pentru evitarea infestării și poluării terenului și acviferului;
- Trotuarul din jurul construcțiilor va avea o lățime minimă de 1 metru și se prevede cu o pantă spre exterior de 5 grade; acesta se așează pe un strat de 20 cm de pământ stabilizat și se prevede la margine cu un pinten de 20x40 cm;
- Umpluturile ce se vor realiza în jurul fundațiilor și sub pardoseli și se vor executa din roci coezive ce se încadrează STAS-ului 2914-84 (se recomandă utilizarea de pământ galben sortat - praf argilos sau argilă prăfoasă) adus la umiditatea optimă de compactare conform STAS 1913/13-83 dispus în straturi elementare de 15-20cm, compactate mecanic sau manual până la atingerea unui grad de compactare de minim 92% și mediu 95% conform prevederi normativ C56/85,C29/85 și STAS 9850/89.

Proiectul va cuprinde măsuri speciale ce trebuiesc luate în timpul execuției, astfel, se recomandă ca:

- locul ales pentru construcții să fie bine curățat și nivelat înainte de începerea săpăturilor astfel ca să nu se permită stagnarea apelor meteorice;
- execuția fundațiilor se va face, pe cât posibil, într-un anotimp în care nu sunt de așteptate variații mari ale umidității pământului și anume primăvara sau toamna;
- în timpul lucrărilor de săpături, se vor respecta prevederile normativului NP 120 - 2006 privind săpăturile adânci în medii urbane, cât și prevederile normativului NP 124/2010 privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere;
- pământul provenit din săpătură, se va depozita la distanță de pereții gropii de fundare pentru a prevenii eventualele surpări de maluri și accidente de muncă;
- sistematizarea terenului și echiparea construcției cu rețele purtătoare de apă care să respecte cerințele din normativ NP 125-2008;
- Lucrările de săpătură se vor executa cu măsuri de sprijinire cu respectarea prevederilor normativului C169/88 - "Normativ privind realizarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale";
- după terminarea săpăturii generale, se va compacta fundul săpăturii cu un mai compactor;
- hidroizolarea elementelor de construcții în raport cu categoria de umezire conform C112; Având în vedere procesul tehnologic umed ce implică folosirea unei crame, recomandăm execuția de hidroizolații pe zonele extreme ale fundațiilor, astfel încât să nu existe schimb de umiditate între incinta imobilelor și terenul natural. Se vor realiza hidroizolații în jurul imobilelor de minim 1,00m lățime, iar apa pluvială va fi deversată direct în canalizarea existentă.
- realizarea unor lucrări de drenare dacă la execuția săpăturilor sunt semnalate infiltrații sau aport de apă din straturile interceptate de săpătură;
- asigurarea antiseismică a construcției și infrastructurii acesteia conform cerințelor din P100-2013 și respectiv NP 112 -2013;

- Se va realiza un proiect de sistematizare verticală a terenului de catre un proiectant de specialitate, astfel încât apele provenite din ploii abundente sau din topirea zăpezii sa fie preluate și dirijate în afara amplasamentului.
- În procesul de execuție a lucrărilor de fundații trebuie respectate normele de Protecția Muncii în vigoare și în mod deosebit cele din „ Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții „, aprobat de MLPAT cu Ord.9/N/15.03.93. Se vor respecta deasemeni prevederile din STAS-urile, normativele și normele PSI în vigoare și în mod deosebit cele din C169/88, P100/1-2006, STAS 6054/77 .

Proiectantul geo va fi solicitat pe șantier la urmatoarele situații :

- la apariția unor neconcordanțe între situația de pe teren și cea prevazuta în studiul geotehnic (accidente locale de teren);
- la atingerea cotei de fundare pentru atestarea terenului;
- la fazele determinante cerute de Inspectia de Stat în Construcții

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Având în vedere că imobilul este situat în prezent în extravilan, terenul nu este reglementat specific prin Planul Urbanistic General al comunei 23 August.

Vecinătățile terenului care a generat PUZ sunt terenuri agricole arabile sau livezi.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere pesiagistic, sunt relevante pentru zona studiată prin PUZ, având în vedere faptul că sunt în amenajare plantație de viță de vie și alte tipuri de spații vegetale în proximitatea zonei de construit. Se vor amenaja spații plantate care să reziste condițiilor climaterice specifice zonei (arbori/ arbuști și iarbă deasă).

3.4. Modernizarea circulației

Având în vedere necesitatea reglementării accesurilor în incintă și a realizării circulațiilor carosabile pentru fluxul productiv, prin Planul Urbanistic Zonal se propune realizarea a 3 accesuri auto. În vederea accesării parcelei se va utiliza drumul de exploatare 193, din care se propune realizarea accesului principal auto și pentru pietoni, în proximitatea intersecției cu drumul de exploatare 185. Din drumul de exploatare 201 se va realiza accesul pentru utilajele agricole, în proximitatea garajului propus pentru acestea pe parcelă.

Al treilea acces auto și pietonal este propus pe latura estică a parcelei, relaționat cu drumul de exploatare 182.

Se va realiza un drum de incintă care va permite accesul pentru autovehiculele vizitatorilor, angajaților și autovehiculele pentru exploatarea viticolă. Adiacent acestuia se vor realiza spații de parcare: 15 locuri adiacente zonei de alimentație publică și alte 10 locuri între cramă și spațiile administrative.

3.5. Propuneri de dezvoltare și Indici urbanistici solicitați

Se propune introducerea în intravila a suprafeței de teren de 10000 mp, într-o unitate teritorială de referință "producție viticolă și turism" (UTR Aupvt) cu următoarele solicitări:

- UTR Aupvt
- POT maxim = 25%
- CUT maxim = 0.5 mp / adc teren
- Rh maxim = S/D+P+1+M

Construcția principală, crama și spațiul de depozitare se va constitui pe parter, un etaj și eventual o mansardă găzduind spațiile de servire, spațiile tehnologice și spații conexe aferente activității viticole, iar în subteran se va afla spațiul de producere și de depozitare al vinului.

Separat, se va afla zona turistică alcătuită din spațiu de alimentație publică și unități de cazare pentru turiștii care doresc să rămână peste noapte.

O a treia construcție va găzdui sediul administrativ și spațiul de cazare pentru angajați.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PLAN URBANISTIC ZONAL					
Utilizare funcțională	S parcelă	SCsol propus (mp)	SCDes propus (mp)	POT propus (%)	CUT propus
nr cad. 105506 - teren agricol	18850	0	0	-	-
nr cad. 105512 - teren agricol	41541	0	0	-	-
nr cad. 107659 - teren agricol	15000	0	0	-	-
nr cad. 104427 - teren agricol	32883	0	0	-	-
nr cad. 104426 - teren agricol	8159	0	0	-	-
nr cad. 107658 - teren agricol care a generat PUZ	10000	2500	5000	25%	0,5
nr cad. 105511 - teren agricol	53800	0	0	-	-
nr cad. 104325 - teren agricol	24730	0	0	-	-
nr cad. 107490 - teren agricol	18544	0	0	-	-
nr cad. 107484 - teren agricol	58898	0	0	-	-
nr cad. 105565 - teren agricol	41218	0	0	-	-

nr cad. 105564 - teren agricol	7382	0	0	-	-
Circulații - drumuri de exploatare	22464	0	0	-	-
Canal irigații	6850	0	0	-	-
TOTAL zona de studiu	360319	2500	5000	-	-

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV EXISTENT - PROPUS								
Utilizare funcțională	Existent				Propus			
	mp	%	POT existent	CUT existent	Mp	%	POT maxim propus	CUT maxim propus
Construcții	0	0%	0%	0	2500	25%	25%	0,5
Circulații interne	446	4,46%	0%	0	2880	29%	0%	0
Teren agricol (arabil)	9554	95,54%	0%	0	0	0%	0%	0
Teren amenajat (spațiu verde)	0	0%	0%	0	4620	46%	0%	0
TOTAL parcelă care a generat PUZ	10000	100%	0%	0	10000	-	25%	0,5

Adiacent cramei se intenționează realizarea unui spațiu acoperit tip foișor, iar în proximitatea colțului sud-vestic se dorește amplasarea garajului pentru autovehiculele agricole și spațiul tehnic aferent acestora.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilului care a generat PUZ i se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare prin dezvoltarea de sisteme în regie proprie, având în vedere lipsa rețelele edilitare din zonă.

Alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unui puț forat, în urma unui studiu de specialitate care să identifice condițiile de forare. Canalizarea apelor uzate se va face prin racord la fosa septică ecologică ce va fi instalată pe amplasament.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin instalații independente de rețea, asemeni panourilor fotovoltaice, eolienele sau generatoarelor pe bază combustibili fosili, în funcție de recomandările de specialitate de la momentul stabilirii soluției de alimentare cu energie electrică.

Nu este necesară alimentarea cu gaze naturale, însă, dacă acest lucru este dorit ulterior, alimentarea cu gaze se va putea, de asemenea, independent de rețea prin soluții dependente de necesarul solicitat, în urma unor studii de soluție.

3.7. Regim juridic și obiective de utilitate publică

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 proprietatea 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

și determinarea a circulației terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT
- Terenuri proprietate privată, destinare concesionării
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului

În situația prezentului Plan Urbanistic Zonal, nu există obiective de utilitate publică în zona de studiu. De asemenea, nu sunt necesare acțiuni de circulație a terenurilor, păstrându-se gabaritele drumurilor de exploatare, în vederea realizării accesurilor pe parcele.

Întocmit,

urb. Teodor Manea

urb. Mihaela Pușnava