

DENUMIREA LUCRĂRII:
OBȚINERE A.C. PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE,
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

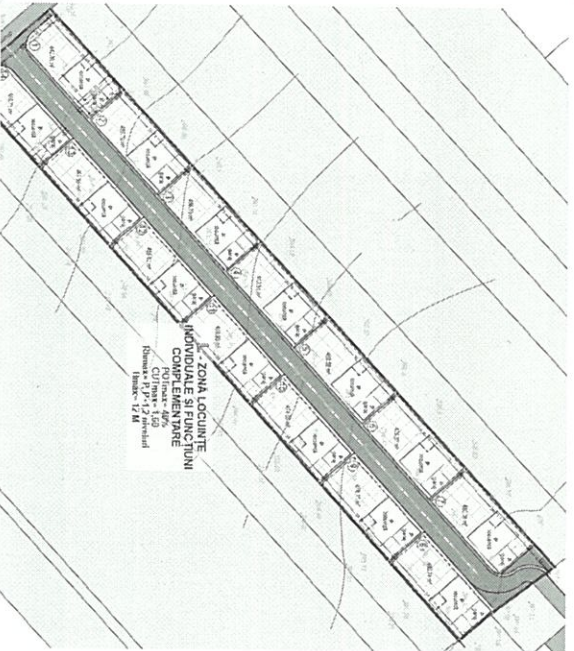
AMPLASAMENT:
Sat Sfântu Ilie, com. Șcheia, jud. Suceava

BENEFICIAR:
PETRARU IOAN ȘI PETRARU LENUȚA

PROIECTANT:
S.C. ARTPROIECT S.R.L
Str. Humorului, nr.76, sat Șcheia, com. Șcheia, jud.
Suceava

NUMĂR PROIECT:
27/2023

DATA:
2023



OBȚINERE A.C. PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE,
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

STUDIU DE OPORTUNITATE
PLAN URBANISTIC ZONAL

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

ARTPROIECT S.R.L.

ŞEF DE PROIECT:

Arh. Sorin Pentilescu

Arh. Sorin Pentilescu



COLECTIV PROIECTARE:

Arh. Sorin Pentilescu

Urb. Daniela-Alexandra Guşă

Daniela-Alexandra Guşă

BORDEROU

PIESE SCRISE

- **PAGINĂ DE TITLU**
- **BORDEROU**
- **VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL**

PIESE DESENATE

- PLANSA 1 – ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**
- PLANSA 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ**
- PLANSA 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- PLANSA 4 – REGLEMENTĂRI EDILITARE**

VOLUMUL I- MEMORIU GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE	4
1.1 Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2 Obiectul documentației.....	4
1.3 Surse de documentare.....	4
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1 Încadrare în localitate.....	5
2.2 Elemente ale cadrului natural.....	5
2.3 Circulația.....	6
2.4 Ocuparea terenurilor.....	6
2.5 Echipare edilitară.....	6
2.6 Probleme de mediu.....	7
2.7 Opțiuni ale populației.....	7
2.8 Disfuncționalități.....	7
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	8
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	8
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	8
3.4 Intervenții la nivelul circulațiilor.....	8
3.5 Reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși.....	9
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare.....	10
3.7 Protecția mediului.....	10
3.8 Obiective de utilitate publică.....	11
4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ	11
5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE	11
6. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	11

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	OBȚINERE A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Adresa	SAT SFÂNTU ILIE, COMUNA ȘCHEIA, JUD. SUCEAVA
Beneficiar	PETRARU IOAN ȘI PETRARU LENUȚA
Proiectant general	S.C. ARTPROJECT S.R.L
Data elaborării	2023

1.2 Obiectul documentației

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea modului de realizare a unei zone de locuințe individuale, în satul Sfântu Ilie, comuna Șcheia, municipiului Suceava. Amplasamentul studiat se află într-o zonă de dezvoltare pentru locuințe și funcțiuni complementare acestora. Imobilul este delimitat la Nord de proprietăți private cu nr. cadastrale 57111, 57534, 57399, 45005, la Sud de drum (cale de acces) cu nr. cadastral 58293, la Vest de proprietate privată cu nr. cadastral 33159 și la Est cu proprietate privată. **Parcela are o suprafață totală de 8537 mp.**

Proiectul urmărește păstrarea caracterului funcțional actual al zonei, acela de zonă de dezvoltare pentru locuințe cu regim mic de înălțime. Se urmărește integrarea propunerii în tendința de dezvoltare urbanistică a zonei și se dorește asigurarea funcțiilor necesare pentru o bună funcționare a întregului ansamblu, fără a afecta zona.

Zona aflată în studiu se află în proprietatea soților **Petraru Ioan și Petraru Lenuța.**

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoare construcții, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea regimului de înălțime;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- evaluarea impactului asupra mediului;
- diminuarea disfuncționalităților.

1.3 Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior si/sau concomitent cu prezentul proiect:

- P.U.G. Comuna Șcheia și R.L.U. aferent, elaborat de S.C. WARESO PROD S.R.L aprobat prin HCL nr.42/26.09.2014.

Studii conexe asupra naturii terenului:

- Planurile topografice sc. 1:1000 elaborat de SC TOPOEVAL SRL - Suceava;
- Studiu geotehnic elaborat de SC ENGGEO NORTH SRL - Suceava;

Legislatia ce a stat la baza elaborarii prezentei documentatii de urbanism reprezinta forme actualizate si republicate ale urmatoarelor acte normative:

- LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Hotărârea nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996 “Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Ordonanța 43 din 28 august 1997 - privind regimul drumurilor;
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998 – privind circulația juridică a terenurilor;
- Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007 privind „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- Codul Civil.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în comuna Scheia și face parte, conform PUG, din UTR nr.7 – zonă pentru locuințe individuale P, P+1,2 niveluri.

Terenul în suprafața de 8.537 mp se află în intravilanul comunei Scheia, având ca delimitare următoarele reperi:

- Nord: proprietăți private cu nr. cadastrale 57111, 57534, 57399 (PUZ aprobat), 45005 (teren arabil, fără construcții);
 - Est: proprietate privată – teren arabil, fără construcții;
 - Sud: drum (cale de acces) cu nr. cadastral 58293;
 - Vest: proprietate privată – teren arabil, fără construcții, cu nr. cadastral 33159.
- În prezent terenul are deschidere directă la drumul ce face legătura directă cu DJ 209C.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Regiunea care face obiectul prezentului studiu geotehnic este situată morfologic în Podișului Moldovei, subunitatea geomorfologică a Podișului Sucevei.

Din punct de vedere geologic perimetrul în studiu este situat în Platforma Moldovenească, formată din două structuri litostratigrafice majore și anume:

- fundamentul cristalin;
- cuvertura sedimentară, dispusă discordant peste fundament.

Hidrologic, zona de amplasare a construcției, este situată în „Provincia hidrologică moldavă–regiunea hidrologică a Podișului Sucevei”, încadrată în bazinul hidrografic al râului Suceava.

Menționăm că, zona amplasamentului nu este afectată de rețele hidrografice (permanente sau temporare), aceasta nefiind supusă inundațiilor sau înmlășănișurilor.

Hydrogeologic, zona se încadrează în „Macroregiunea apelor freatice din podisurile extracarpate–Ape freatice din Podișul Sucevei”, în care se separă un acvifer freatic, localizat în funcție de structura geologică și alcătuirea petrografică a formațiunilor existente în acest areal.

Pentru zona amplasamentului sunt importante numai apele freatice localizate în depozitele sarmațiene, care au caracter de permanență, scurgându-se în sensul pantei monoclinale. În depozitele menționate se înmagazinează cantități de apă subterană, acumulate într-un strat acvifer superficial, alimentat continuu prin infiltrația apelor provenite din precipitații.

Scurgerea subterană a apelor freatice are loc pe direcția NV-SE, fiind în concordanță cu înclinarea patului impermeabil al formațiunilor geologice de vârstă sarmațiană, care au rol de pat acvifer.

Zona amplasamentului este caracterizată printr-un climat temperat-continental (provincia climatică est-europeană) având nuanțe balice (regim pluviometric moderat, veri moderate de călduroase și ierni reci).

Conform normativului NP074/2014, lucrarea proiectată se încadrează în categoria geotehnică 1, având risc geotehnic redus.

Amplasamentul studiat are la data întocmirii prezentei documentații, stabilitatea locală asigurată, nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații;

Terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-o argilă prăfoasă, plastic tare.

Adâncimea de fundare pe amplasament, se va stabili în funcție de adâncimea de fundare a clădirii existente și a adâncimii minime de îngheț a grosimii stratului de sol vegetal și umpluturi și a caracteristicilor terenului de fundare:

- adâncimii de îngheț – Conform STAS 6054/77 – minim 100...110 cm;
- respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112/04, tab. 3.1 – Hf+20 cm;
- adâncimea de fundare recomandată – 1.20 m de la CTN în funcție de grosimea stratului cu caracteristici geotehnice slabe.

2.3 Circulația

Terenul studiat are acces din drumul existent neamenajat cu circulații pietonale.

Drumul existent are înbrăcămintă provizorie (balast) și are o lățime ce variază de la 3,20 m la 5,00 m în zona terenului studiat, astfel, pentru facilitarea accesului și a viitoarelor proiecte de modernizare a drumului, propunerea este de retragere cu 2,00 m în vederea supralărgirii drumului existent.

2.4 Ocuparea terenurilor

Terenul care face obiectul acestui PUZ nu este ocupat în prezent de construcții.

Zona studiată are suprafața de 8537 mp, identic cu parcela cadastrală cu nr.58014.

Categoria de folosință actuală a terenului este arabil, conform extrasului de carte funciară.

2.5 Echipare edilitară

Din punct de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se pot racorda la toate rețelele edilitare care sunt existente în zonă, respectând condițiile impuse de prestatorii de servicii.

a) Alimentarea cu apă și canalizare

În zona nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare, astfel acestea vor fi realizate în sistem individual.

b) Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de gaze naturale.

c) Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețea de energie electrică, cât și traseul LEA 20 KV. Se va obține un aviz de principiu de la administratorul rețelei;

d) Telefonizare

În zonă există rețea de telefonizare. Se va obține un aviz de principiu de la administratorul rețelei.

2.6 Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al localitatii este apreciata ca satisfacatoare, calitativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei si solului. Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti in cadrul orasului, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

În conformitate cu studiile de fundamentare ale Planului Urbanistic General al Comunei Scheia, în zonă nu există situri arheologice, monumente de arhitectură sau clădiri valoroase din punct de vedere stilistic arhitectural ce necesita protecție, cu repercusiuni directe asupra terenului analizat.

În zona analizată nu există nici condițiile necesare și nici zone predispușe riscurilor naturale.

În prezent, pe terenul reglementat nu se desfășoară activități poluante, poluarea solului fiind infima și la nivel superficial.

Conform P.U.G-ului comuna Scheia, terenul analizat nu se află sub incidența unei zone de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

Potrivit actelor normative în vigoare, beneficiarii au obligatia sa anuște Direcția pentru Cultură Suceava dacă, în timpul viitoarelor lucrări de construcții, se descoperă vestigii arheologice sau bunuri arheologice mobile.

2.7 Opțiuni ale populației

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui P.UZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare populația este consultată prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

2.8 Disfuncționalități

Având în vedere dezvoltarea fireasca a zonei unde este situat terenul studiat și a întregii zone care se afla într-o dezvoltare continuă, consideram neocuparea terenului ca o disfuncționalitate majoră, zona pretând-se la o dezvoltare funcțională mixtă, cu zone de locuire și funcțiuni complementare. Zona studiată se înscrie în tendința firească de evoluție urbanistică a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic (cu delimitarea zonei, lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, indicarea drumurilor existente care întreține zona studiată și identificarea imobilelor pentru toată zona studiată) și studiul geotehnic.

a) Studiul topografic

Prin studiul topografic au fost identificate topografiile lotului studiat, a loturilor învecinate și a căilor de circulație pietonale și auto care deservesc sau tranzitează zona. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică.

Concluziile studiului arată existența unei diferențe de nivel mici în zona studiată, aceasta pornind de la zona drumului existent, unde atinge cota minimă 389,81 m și urcă treptat spre capătul terenului până la cota maximă 397,25 m.

b) Studiul geotehnic

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei și condițiile de fundare. Zona studiată este actualmente stabilă din punct de vedere geomecanic. Descrierea geografică și geotehnică a amplasamentului este detaliată în studiul geotehnic efectuat.

3.2 Prevederi ale P.U.G

Conform Planului Urbanistic General al comunei Scheia, elaborat de S.C. WARESO PROD S.R.L., terenul studiat se află în intravilanul localității, în UTR nr.7. La data elaborării P.U.G. comuna Scheia zona studiată era prevăzută cu posibilitate de dezvoltare a locuințelor cu regim de înălțime P, P+1, P+2, astfel se dorește păstrarea funcțiunii zonei în vederea dezvoltării unor locuințe individuale.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire. Condițiile de climă (temperat – continentală) nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus. Având în vedere forma de relief a zonei studiate, precum și recomandările cuprinse în studiul geotehnic, fondul construit propus se va realiza în zonele în care terenul prezintă pante accesibile atât din punct de vedere pietonal cât și carosabil.

3.4 Intervenții la nivelul circulațiilor

Accesibilitatea la nivelul zonei va fi rezolvată prin amenajarea unei căi de acces din drumul existent. Calea de acces va avea o lățime de 7,80 m din care vor fi amenajate circulații carosabile cu dimensiunea de 7,00 m, cu o bandă pe fiecare sens, iar circulațiile pietonale vor avea dimensiunea de 0,8m pe un singur sens. Din suprafața totală a terenului, se va ceda o suprafață de 35,5m x 2m (71mp) domeniului public al comunei Scheia pentru a supralărgi strada existentă astfel încât aceasta să aibă lățimea de 7,00 m. Parcățile destinate autovehiculelor se vor realiza strict în interiorul parcelelor nou create. Calea de acces va face legătura și cu calea de acces din vecinătatea nordică a terenului studiat, aceasta din urmă făcând parte dintr-o documentație PUZ aprobată.

Capacități de transport admise:

- Gabaritul drumului de acces privat: 7m (permite circulația autoturismelor, vehicule de intervenție și vehicule de gospodărire comunală-salubritate)
- Gabaritul aleii pietonale: 0,80 m
- Greutate maximă admisă: maxim 3,5 tone

3.5 Reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de parcare cu funcțiuni complementare, asigurarea accesului în zona studiată;
- contribuirea la fluidizarea traficului și generarea de locuri de parcare;
- asigurarea cooperării proprietarilor de imobile din zonă în vederea realizării unei zone funcționale coerente;
- asigurarea funcțiilor necesare zonei (locuri de parcare, spații verzi);
- valorificarea potențialului zonei și diminuarea inconfortului actual din zonă;
- integrarea viitoarelor construcții în imaginea urbană a zonei (regim de înălțime maxim S(D)+P+2E);
- rezervarea unui min. de 20% din suprafața terenului pentru spații verzi.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, alimentarea cu apă, etc.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZONĂ CONSTRUITĂ	-	-	2.267,32	26,56
ZONĂ NECONSTRUITĂ (teren arabi)	8.537	100	-	-
ZONĂ CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	189,24	2,21
ZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	1.828,46	21,42
ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	4.251,98	49,81
TOTAL	8.537	100	8.537	100

ZONAL – ZONĂ LOCUIȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

P.O.T. max - 40%

C.U.T. max – 1,60

Rhmax. – S(D)+P+2E

Hmax. cladire - 12 m

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Zonificarea funcțională se va studia la fazele următoare de proiect astfel încat să se realizeze o soluție optimă, modernă și bine integrată în imaginea urbană specifică zonei.

Pe terenul studiat se vor amenaja parcele destinate locuirii individuale, anexe aferete acestora, accese și circulații, echipare edilitară.

Retragerile minime obligatorii vor respecta Codul Civil, astfel se propun următoarele retrageri:

- Față de limitele din partea nordică, estică și vestică – retragere de 0,60 m
- Față de drumul existent – retragere de 2,00 m
- Față de limitele vecinătăților parcelelor nou create – retragere de 0,60 m
- Față de calea de acces nou creată – retragere de 0,00 m (se propune alinierea construcțiilor la aliniament)

3.6 Dezvoltarea echipării edificare

Vitioarele clădiri se vor racorda/bransa la rețelele tehnico-edilitare publice existente.

Racordările se vor realiza pe baza avizelor de racordare emise de operatorii rețelilor, cu respectarea prevederilor de mediu și siguranță publică. Toate racordurile pentru electricitate și comunicații prin cablu (TV, internet, telefon) vor fi subterane.

Se va asigura în mod special captarea apelor meteorice și evacuarea rapidă în rețeaua de canalizare propusă.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin fântâni private.

3.6.2 Canalizare

Canalizarea menajeră propusă va fi în sistem individual, prin amenajarea unor bazine vidanjabile.

Apele pluviale de pe construcții vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate în teren.

Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole. Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața drumurilor, restul apelor de ploaie rămân în teren.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a zonei se va asigura prin branșarea la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă.

3.6.4 Gospodărirea comunală

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor depozita individual în puștele amplasate în interiorul parcelei pe o platformă special amenajată.

Deșeurile rezultate în urma construirii se vor depozita în containere speciale și se vor colecta de către o firmă specializată.

3.7 Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

În cadrul activității care se va desfășura nu vor rezulta poluanți evacuați în mediu sau deșeurii periculoase. Deșeurile menajere rezultate vor fi depuse în locuri special amenajate, colectate selectiv, după care vor fi preluate de către unitatea de salubritate a localității cu care beneficiarul va încheia un contract.

Soluția propusă pentru evacuarea apelor menajere, adică racordarea la rețeaua centralizată de canalizare, este soluția cu cel mai mare grad de protecție a mediului, fără emisii de poluanți în sol și subsol.

Pentru a implementa în cadrul proiectului de execuție măsuri de îmbunătățire a calității mediului înconjurător și de creștere a eficienței energetice se vor adopta modalități de realizare a lucrărilor ce vor avea numeroase beneficii economice și sociale pe termen mediu și lung, în special datorită

complementarității cu politicile de dezvoltare durabilă. În acest sens, proiectul propune următoarele soluții: sistem de izolație termică (în zonele unde este posibil acest lucru), sisteme de iluminat interior-și exterior economice, sistem de management energetic al clădirilor. Integrarea acestor sisteme în soluția propusă va duce la reducerea costurilor energetice și se va realiza în condiții ecologice.

3.8 Obiective de utilitate publică

Deoarece întreaga investiție este prevăzută pe domeniul privat, toate lucrările, inclusiv cele tehnico-edilitare, vor fi făcute pe cheltuiala beneficiarului.

3.9 Considerente privind apărarea împotriva incendiilor și apărarea civilă

Imobilele propuse sunt accesibile din punct de vedere al unor posibile intervenții în caz de incendiu. Detachiera modului de apărare împotriva incendiilor se va realiza în fazele următoare ale proiectului

4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la dezvoltarea unei zone de locuințe individuale, astfel se va integra în caracterul funcțional actual al zonei. Soluția propusă rezolvă disfuncționalitatea zonei și se integrează în imaginea urbană actuală a zonei.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati:

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, atât în ceea ce privește lucrările de amenajare, cât și elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale:

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aproba documentațiile necesare obținerii și implementării investiției.

6. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Necesitatea reglementării zonei a pornit de la analiza posibilității de realizare a unui zone de locuințe individuale, într-o zonă ce se află în deplină dezvoltare a acestor funcțiuni.

Prin aplicarea prescripțiilor din prezenta documentație și a reglementărilor propuse, zona studiată va avea un caracter unitar din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corolare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, astfel ajutând la crearea unei imagini urbane unitare pentru zonă și pentru viitoarele proiecte de dezvoltare.

Dupa avizarea documentației P.U.Z., reglementările stabilite prin prezenta documentație devin obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele zonei studiate, acestea înlocuind reglementările cuprinse în P.U.G. a comunei Scheia si R.L.U. aferent acestuia.

Data:
2023

Întocmit,
Urb. Daiana-Alexandra Gușă

Șef proiect: *ambrales,*
Arh. Sorin Pentilescu

