

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

Volumul I

PLAN URBANISTIC ZONAL

**MEMORIU DE PREZENTARE
PROIECT 04/2022**

CAP. I –DENUMIREA PROIECTULUI

DENUMIREA OBIECTIVULUI:
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE

AMPLASAMENT:

**Loc. VALU LUI TRAIAN, Jud. CONSTANȚA,
Str.Haltei, nr.20C, CF nr.cadastral:114429**

BENEFICIAR:

**S.C. NEW UP DIAMOND BUILDING SRL
reprezentata prin Șolea Vlad-Constantin**

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ:

P+6E (etajele 5 și 6 vor fi retrase)

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI:

PROPRIETATE PRIVATĂ

PROIECTANT ARHITECTURĂ/URBANISM:

S.C. 3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L.

DATA ELABORĂRII:

SEPTEMBRIE 2023

FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

**MEMORIU DE PREZENTARE
Plan Urbanistic Zonal
PROIECT 04/2022**

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

CUPRINS:

PARTE SCRISĂ:
**MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT DE URBANISM**

PARTE DESENATĂ:
**U01.1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ-ÎNCADRARE în P.U.G.
U01.2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ-ÎNCADRARE în PLAN ANCPI/GEOPORTAL
U01.3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ-ÎNCADRARE în PLAN GoogleEarth
U02 - SITUAȚIA EXISTENTĂ
U03.1 - SITUAȚIA PROPUȘĂ-EDIFICABIL PROPUS
U03.2 - SITUAȚIA PROPUȘĂ-REGLEMENTĂRI
U04 - SITUAȚIA PROPUȘĂ-REGLEMENTĂRI EDILITARE
U05 - SITUAȚIA PROPUȘĂ-PROPRIETATEA TERENURILOR
U06 - ILUSTRARE DE ARHIECURĂ – SIMULARE TRIDIMENSIONALĂ**

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE	3
1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE.....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectul Studiului.....	4
1.3.1. Surse documentare.....	5
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.....	5
1.3.3. Baza topografică	5
4. Metodologia utilizata și legislația aplicată	5
2. CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.....	6
2.1. Evoluția zonei.....	6
2.1.1. Date privind evoluția zonei/disfuncționalități	6
2.1.2. Potențial de dezvoltare	6
2.2. Încadrarea în localitate	7
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	9
2.3. Elemente de cadru natural	9
2.3.1. Relief	9
2.3.2. <i>Condiții topoclimatice</i>	9
2.3.3. Încadrare seismică	10
2.3.4. <i>Condiții morfologice și geomorfologice</i>	10
2.3.5. <i>Condiții geologice</i>	10
2.4. Circulația	10
2.5. Ocuparea terenurilor	10
2.6. Echipare edilitară	11
2.7. Probleme de mediu	11
2.8. Opțiuni ale populației.....	11
3. CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	12
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior.....	12
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	17
3.4. Modernizarea circulației.....	17
3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	17
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	19
3.7. Protecția mediului	20
3.8. Obiective de utilitate publică	21
4. CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	22

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

AMPLASAMENT : Loc. **VALU LUI TRAIAN**, Jud. **CONSTANȚA**,
Str.Haltei, nr.20C, CF nr.cadastral: 114429

BENEFICIAR : **S.C. NEW UP DIAMOND BUILDING SRL**
reprezentata prin **Solea Vlad-Constantin**

ELABORAT : **BIAMA PRO S.R.L. / 3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L.**

DATA : **TRIM III/2023**

1.2. Obiectul Studiului

Obiectul prezentei documentații îl constituie studiul stabilirii condițiilor urbanistice din punct de vedere al vecinătăților, retragerilor față de aliniament, regimului de înălțime și coeficienților de urbanism, privind construirea unui imobil de locuințe colective P+6E (etajul 5 și 6 va fi retras),

Necesitatea PUZ-ului este fundamentată de cererea mare de locuințe în zona metropolitană a Municipiului Constanța, care impune o eficientizare a terenurilor cu potențial de a răspunde cerințelor de locuire colectivă. Parcela studiată, parcelă de colț, are acces la două străzi comunale principale. Prezenta documentație detaliază reglementările urbanistice menționate în certificatul de urbanism și stabilește reglementări urbanistice noi referitoare la amplasamentul studiat.

Conform prevederilor Legii 350/2001 – a amenajării teritoriului și urbanismului în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

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

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

1.3.1. Surse documentare

- Extrasul CF nr. **114429**.
- PUG aferent Loc. VALU LUI TRAIAN, Jud.CONSTANȚA
- Documentație cadastrală
- Baza legală folosită la întocmirea PUZ :
- Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu completările și modificările ulterioare.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Concomitent cu prezentul PUZ nu au fost întocmite alte studii de urbanism.

1.3.3. Baza topografică

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70.

4. Metodologia utilizata și legislația aplicată

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Ordonanța nr. 7/2016;

Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;

Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;

Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;

Codul Civil;

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

2. CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei/disfuncționalități

Imobilul care face obiectul prezentului studiu, este un teren fara construcții amplasat în partea de sud a localității. Categoria de folosință a terenului este de teren cu destinația curții construcții, împrejmuit, liber de construcții conform extras C.F.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propuse prin PUG:

- Zona de locuit, subzona L2 care presupune locuințe individuale și colective mici și medii cu maxim P+2 niveluri.

În apropiere NU se găsesc elemente naturale importante / clasificate : zone protejate, cursuri de apă, relief valoros, specii de plante sau animale protejate.

2.2. Încadrarea în localitate

Proprietatea studiată, în suprafață de 490mp din acte, este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de sud, și se identifică prin CF nr. **114429**.

Incinta se așează cu latura lungă la str., pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord - Proprietate privată Lot 3/1/1/1/1/2 (proprietate privată).;
- la est – Str. Haltei (proprietate publică);;
- la sud -Strada Dunării/Canal preluare ape pluviale (proprietate publică);
- la vest – Alee de acces (proprietate privată).

Disfuncționalități:

Parcela supusă studiului, fiind parcelă de colț, la limita fondului construit accesibilă din stada Haltei (drum comunal principal) și Strada Dunării (strada secundară dispusă de-a lungul canalului de colectare ape pluviale) nu prezintă interes pentru construire locuință unifamilială (construcții predominante în zonă) și nici pentru funcțiuni mixte specifice parcelelor de colț datorită poziției marginale în fondul construit.

O eventuală conformare în indicatorii urbanistici actuali poate să genereze o clădire foarte mică care nu poate să materializeze cerințele/proiecțiile investiționale ale beneficiarului și nici potențialul specific parcelelor de colț, limitrofe fondului construit.

2.1.2. Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei constă, în primul rând, în creșterea calității locuiri și a fondului construit, prin realizarea unor construcții noi, moderne, cu o imagine arhitecturală unitară.

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

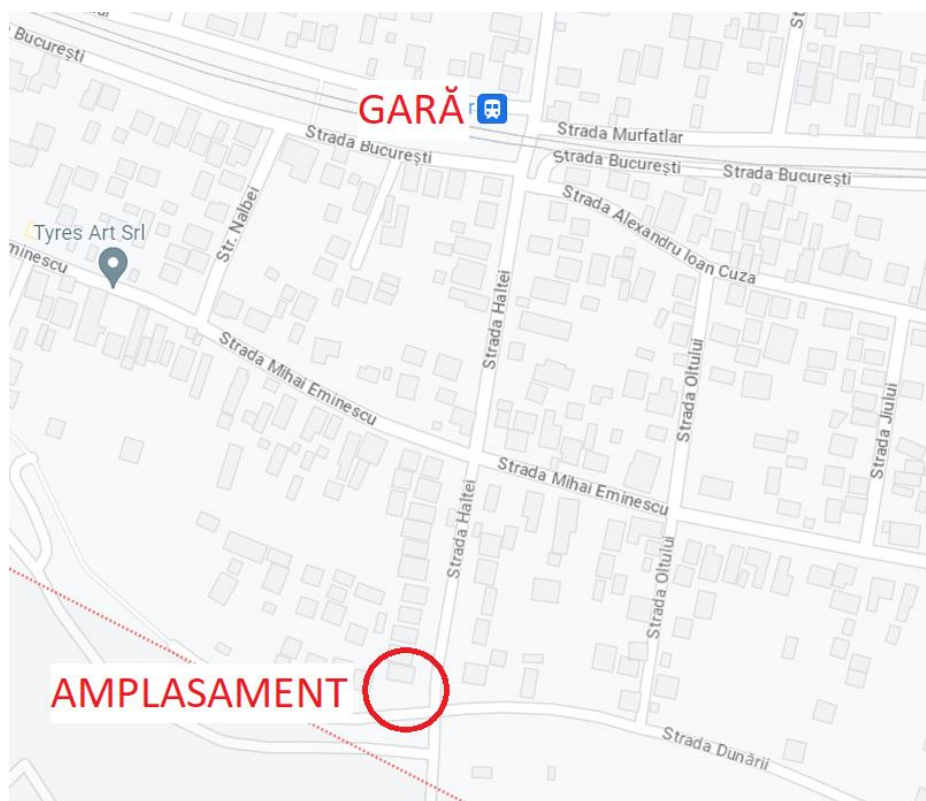
Parcelele de colț limitrofe fondului construit, cu deschidere la străzi cu ampriză mare, cu acces la mijloace de transport în comun, sunt valorificate prin construcții dominante ca volum și înălțime cu funcțiuni mixte, predominant funcțiuni de locuințe colective, birouri, sedii pentru profesii liberale, etc.

2.2. Încadrarea în localitate

Proprietatea studiată, în suprafață de 490 mp din acte, este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de sud, și se identifică prin CF nr. **114429**.

Incinta se așează cu latura lungă la str., pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord - Proprietate privată Lot 3/1/1/1/1/2;
- la est – Str. Haltei;
- la sud -Strada Dunării;
- la vest – Alee de acces.



Accesibilitatea la strada principală , la mijloace de transport (gară/halta Valu lui Traian) accentuează necesitatea unui imobil de locuințe colective.

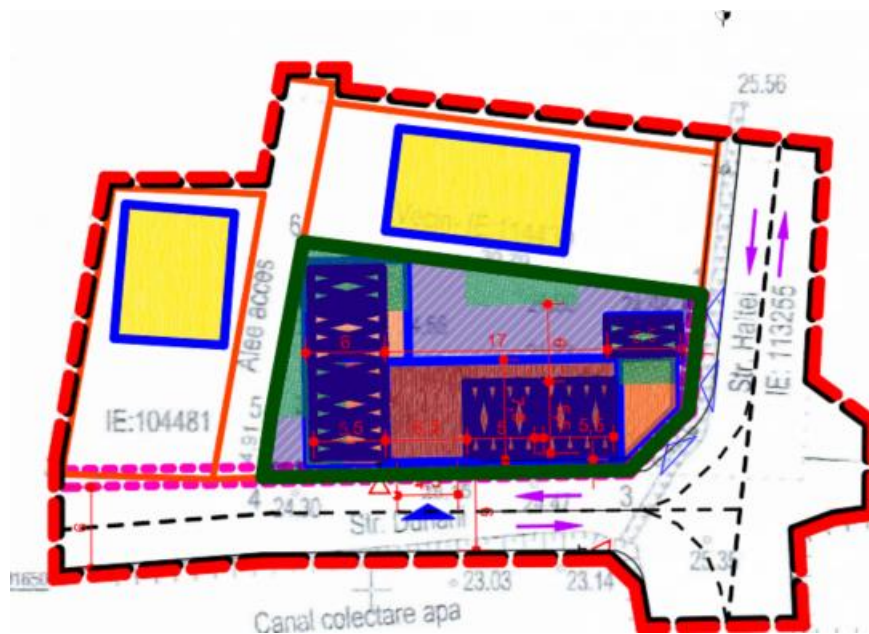
MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C

Zona de studiu (aprox.1850mp) cuprinde ampriza străzilor adiacente (Dc. Strada Haltei, respectiv drum cat IV Str. Dunării) și imobilele din imediata vecinătate.

Pentru imobilele din Strada Dunării (drum de servitute respectiv IE 104481) se vor impune retrageri ale împrejuririi astfel încât să se uniformizeze ampriza propusă pentru Str. Dunării.

Imobilul din strada Haltei (IE 114430), prezintă o construcție nouă de tip P+M, cu orientarea camerelor de locuit E-V, care influențează datorită necesarului de însorire direct propunerea de arhitectură studiată.

Datorită faptului că imobilele din vecinătate prezintă construcții noi, prin PUZ nu sunt propuse edificabile noi.



**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3. Elemente de cadru natural

2.3.1. Relief

Localitatea Valu lui Traian este situată în S-E Județului Constanța, în unitatea de relief Podișul Dobrogei de Sud, la contactul dintre Podișul Medgidiei și Campia Litorală.

Caracteristica reliefului Podișului Dobrogei de Sud o constituie rețeaua de văi ramificate care l-au fragmentat puternic.

Localitatea Valu lui Traian este formată dintr-o singură localitate ce a luat naștere conform noii împărțiri administrativ-teritoriale în anul 1967, din satele Valu lui Traian și Valea Seacă. Cele două localități au existat ca localități distincte sub numele de Hasancea și respectiv Omurcea, ambele fiind așezate pe cele trei valuri de pământ zise ale lui Traian.

Atât Omurcea cât și Hasancea au fost locuite până în anul 1856 de către turci pentru că după această dată în cadrul masivei colonizării cu tătari să devină localități tătărești. Prima dată oficială a localității Valu lui Traian apare în octombrie 1925.

În prezent teritoriul administrativ al localității este de 6359 ha iar intravilanul comunei este de 1500 ha.

Populația se află într-o puternică expansiune, numărul locuitorilor ajungând astăzi la peste 17415 de locuitori.

2.3.2. Condiții topoclimatice

Perimetrul localității Valu lui Traian este situat în zona climei temperat-continentale, prezentând o accentuată influență marină pe cuprinsul unei fâșii litorale de 10-15km. Existența Mării Negre, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia.

Regimul temperaturilor:

- temperatura medie anuală: + 11,3° C

- temperatura maximă absolută: +60°-63° C

Numărul de zile fără îngheț depășește 220zile.

Clima litoralului se caracterizează printr-un grad de ariditate accentuat ca urmare a unei cantități de precipitații atmosferice foarte mici și neuniform repartizate în cursul anului (cca, 400-450mm/an), în timp ce evapotranspirația potențială este deosebit de ridicată (cca. 700mm/an). Deficitul de umiditate este foarte mare (în jur de 300mm/an). Indicele de ariditate cuprins între 19,3 și 21,1 reflectă practic încadrarea teritoriului respectiv în zona de stepă, caracterizată prin temperaturi ridicate și deficit foarte puternic de precipitații, în special în perioada estivală, dar și la nivel anual.

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

2.3.3. Încadrare seismică

Din punct de vedere seismic, localitatea Valu lui Traian este situată în întregime într-o zona seismică caracterizată prin:

- zona de intensitate seismică de gradul 7₁; (unde 1 semnifică o perioadă medie de revenire de minimum 50 de ani) pe scara MSK, conform SR 110/1-1993 Zonare Seismică. Macrozonarea teritoriului României (figura 2).
- perioada de colț a spectrului de răspuns : $T_c = 0,7$ sec, conform P100-1/2013.

2.3.4. Condiții morfologice și geomorfologice

Terenurile din zona studiată sunt relativ plane, aproape orizontale sau cu pante line și pe deplin stabile (neafectate de alunecări de teren active, prăbușiri etc.).

Municipiul Constanța se situează în zona de potențial scăzut de producere a alunecărilor de teren, cu probabilitate de alunecare foarte redusă (fig. 7-8), și în zona cu cantități maxime de precipitații scăzute în 24 ore de 100-150mm, dar nu este afectat de inundatii datorate revărsării unui curs de apă sau a scurgerii pe torenți, conform Planului de Amenajare a Teritoriului Național. Secțiunea a V-a. Zone de risc natural.

2.3.5. Condiții geologice

Din punct de vedere al regiunii fizico-geografice, Loc. Valu Lui Traian este situată în Dobrogea de Sud, subregiunea litorală (litoralul maritim Sud-Dobrogean).

2.4. Circulația

Proprietatea studiată, în suprafață de **490 mp**, este situată în intravilanul localității Valu lui Traian, în partea de SUD.

Localitatea este străbătută de DN3, artera ce joacă un rol important în relația în teritoriu, asigurând astfel accesibilitatea facilă (face legătura între Mun. Constanța și Oraș Murfatlar).

În încinta studiată accesul se face prin strada DN3-Calea Dobrogei – str.Haltei.

Strada de categoria a IV-a, cu un profil de aproximativ 12 m și se poate amenaja astfel: 7.00 m carosabil și trotuar de 1.50m pe ambele părți. Circulația carosabilă se desfășoară în dublu sens.

Mijloacele de transport în comun nu sunt prezente în aceasta zonă.

Din analiza situației existente reiese necesitatea străzii Haltei și Dunării ca principală zonă de acces în zona studiată.

Accesul pietonal la teren se va realiza de pe partea de est și accesul auto la teren se realizează de pe latura din sud.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat prin PUZ este conform documentației cadastrale.

Aspecte calitative ale fondului construit din zona studiată:

Fondul construit este reprezentat, preponderent, de construcții izolate, locuințe

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

unifamiliale, având o stare de calitate specifică zonelor periurbane aflate în plină dezvoltare.

Această situație se caracterizează prin construcții noi definitivate înalte P+1, P-2 aflate în vecinătatea unor clădiri vechi joase (parter) renovate precar, șantiere în desfășurare, apariția de funcțiuni noi magazine, servicii, etc.

Terenul care a generat PUZ din informațiile din CU, respectiv P.U.G. are următorii indicatori urbanistici:

POT=60%

CUT=1.3

Terenul supus reglementării cuprinde și zona adiacentă terenului studiat mai exact zona carosabilă destinată accesului și parcărilor de reședință trasate.

2.6. Echipare edilitară

Terenul reglementat va avea acces la toate rețelele edilitare din localitate și anume: apă și canalizare, telecomunicații, gaze, energie electrica (LEA medie tensiune 20KV). Informații specifice sunt anexate prezentei documentații în urma obținerii avizelor furnizorilor de utilități din zonă. Utilitățile se vor dimensiona în faza de autorizare de construire unde se vor elabora documentații de avizare pentru utilități.

2.7. Probleme de mediu

Funcțiunile prezente în zona studiată nu generează probleme mari de mediu.

Spațiile verzi amenajate sunt sub limita admisă de regulament în zona studiată:

-terenul studiat este liber de construcții, nu prezintă spații verzi amenajate.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public, în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea PUZ-ului, conform Ordinului 2701/2010.

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

3. CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se vor elabora următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal, pe parcursul elaborării acestuia, conform Certificatului de Urbanism nr 82/11.03.2022:

- Studiu topografic;
- Documentare edilitară (avizare PUZ de către regii de utilități);
- Studiu geotehnic;
- Simulare 3D cu varianta de mobilare;
- Studiu de însorire pentru asigurarea însoririi optime pentru noul imobil și pentru a nu afecta însorirea clădirilor învecinate.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Comunei Valu lui Traian, aflat în curs de actualizare/reconfigurare, încadrează imobilul în unitatea teritorială de referință L2 care presupune locuințe individuale și colective mici și medii cu maxim P+2 niveluri.

Utilizări admise:

În scopul susținerii prezentului studiu din lista utilizărilor admise vom face referire la următoarele funcțiuni propuse admisibile:

- L1 Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuă (înșiruit) cuplat sau izolat;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale. Funcțiuni complementare locuirii: sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Spații plantate, amenajări peisagere, spații belvedere, mobilier urban specific.

➤ L1 + L2 - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare;

se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

-funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

➤ Pentru construcții tip duplex suprafața aferentă fiecărui apartament să fie de minim 250 mp.

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

Destinații interzise:

L1 + L2- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Caracteristici ale parcelelor în zona studiată

L1 + L2- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în nucleul istoric		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Însiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	250	12	250	12	250	12
Izolată	250	12	250	12	250	12
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- L1 + L2- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avînd o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.
Clădirile ce vor avea ca destinație spații comerciale vor fi construite cu retragere de cel puțin 1,50 m față de aliniamentul stradal.

L1 + L2 - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

- în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- retras față de aliniament cu minim 3,00 m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,00 m carosabil cu trotuare de 1,50 m;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 m de la alinierea clădirilor.
- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 3,00 m;
- retras față de aliniament cu minim 3,00 m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,00 m carosabil cu trotuare de 1,50 m;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

În concluzie datorită faptului că în vecinătate nu se identifică clădiri cu retrageri față de aliniament edificabilul propus (cadrul pentru noua clădire) se propune a fi construită la 1m de aliniament. Pe această retragere se poate amenaja trotuarul pentru lărgirea amprizei drumului (Strada Dunării cat. III).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

L1 + L2 - clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 m, cu excepția celor de colț care vor

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

întoarce fațade spre ambele străzi, cu condiția respectării distanței de minim 2,00 m față de limita posterioară. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se poate alipi de calcanul existent (dacă există acordul autentic al părților) sau nu, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță minimă de 60 cm față de limita de hotar (dacă nu există deschideri de ușă sau fereastră), iar peretele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streășină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, distanța minimă va fi de 2.00 m față de limita de proprietate. Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și balcon (mâna curentă a balustrăzii) ce ar fi orientate către acest fond. Orice derogare de la distanța minimă a balconului (mâna curentă a balustrăzii) se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire neavând gol de ușă sau fereastră ale unor încăperi principale, distanța va fi de 60 cm față de linia de hotar, iar peretele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streășină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;
- În cazul ferestrei de lumină (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montată fără limită de distanță;
- Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului până la limita de hotar.
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța între clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte: în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1-1/2ore la Solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În acest caz se impune realizarea unui studiu de însorire.

Circulații și accese:

- Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică, respectiv Strada Dunării.

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform prescripțiilor - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate 1 loc de parcare/apartament max. Sd 100mp.

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în zona studiată impusă prin PUG este P+2E. Prin prezentul studiu (PUZ) este propusă schimbarea regimului de înălțime datorită particularităților parcelei studiate. Regimul de înălțime propus este P+6E (etajul 5 și 6 va fi retras) (23 metri).

Aspectul exterior al clădirilor:

- Construcțiile noi sau modificate/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii tip terasă;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirile principale;
- Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Condiții de echipare edilitară:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Spații libere și spații plantate:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- Pe fiecare parcelă prevăzută pentru construirea de locuințe este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minimum 30% din totalul suprafeței de teren.

Spațiile plantate pot fi repartizate astfel:

- suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente;
- suprafața fațadelor construcțiilor, fațadele pline;
- suprafața teraselor/acoperișurilor.

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare loc de parcare;

Construcții de locuințe	2 mp / locuitor.	loc. colectivă - 30 %; loc. unifamilială - 5mp / locuitor	30 %
-------------------------	---------------------	---	------

Se vor amenaja 30% de spații verzi conform funcțiunii dominante de locuire propuse.

Pentru îmbunătățirea/după caz completarea spațiilor verzi se recomandă înverzirea teraselor și a spațiilor libere neutilizate pentru circulații.

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

Pe terenul sudiat arborii existenți din zona de est se vor păstra.

Împrejmui:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmui din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- Nu sunt prevăzute garduri spre strazile adiacente. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.

Procentul maxim de Ocupare a Terenului

- POT maxim =60% (pentru terenurile libere de constructii);

Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului

- CUT propus 3,5;

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona de studiu nu există elemente de cadru natural valoroase.

3.4. Modernizarea circulației

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se aduc modificări în ceea ce privește organizarea circulației existente. Infrastructura existentă se va utiliza respectând aceleași reglementări ca în situația existentă.

Pentru parcela care a generat PUZ - se propune accesul carosabil pe parcelă în proximitatea limitei laterale sud din strada Dunării.

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul cu suprafața de **490mp**, are folosința curți-construcții. Conform documentației cadastrale terenul este liber de construcții. Necesitatea elaborării PUZ-ului vine în contextul unei intervenții în care se intenționează realizarea unui imobil de locuințe.

Va rezulta o clădire cu regim de înălțime P+6E (etajul 5 și 6 va fi retras), cu funcțiune mixtă la parter locuri de parcare, etajul 1 locuințe ce pot fi transformate în spații comerciale pentru servicii publice, la etajele superioare locuințe colective.

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru terenul care a generat PUZ:

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

Valorile propuse prin prezenta documentație de urbanism sunt maxime:

IMOBIL LOCUINȚE P+6E (etajul 5 și 6 va fi retras) Hmax 23m

Steren= 490mp (conform doc. cadastrală)

POT reglementat actual = 60%

POT propus = 60%

S construit maxim propus= 294 mp

CUT reglementat actual = 0,9-1,3

CUT propus = 3,5

S desfășurat maxim=1715 mp

SPAȚII VERZI:

147 mp (30% spații verzi conform HCJ 152/2013);

PARCĂRI ÎN INTERIORUL TERENULUI:

min. 20 locuri parcare pentru 18 apartamente

(1 loc apartament max. 100p locuințe colective)

Dezvoltarea echipării edilitare :

Va trebui asigurat accesul la următoarele rețele:

- alimentare cu apă - extindere rețea,
- canalizare menajeră și canalizare pluvială - extindere rețea de la racordurile existente,
- alimentare cu energie electrică - extindere rețea (subterană),
- alimentare cu gaze naturale - extindere rețea (subterana).

Retrageri minime : (Conform planșei 4.- Reglementări urbanistice)

Față de axul / aliniamentul străzilor:

-Față de limita sud, Strada Dunării (aprox 1m) / aliniament incert edificabil retras 1m față de limita de proprietate;

-Față de limita est Strada Haltei (aprox 1m) aliniament incert edificabil retras 1m față de limita de proprietate;

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

Față de limitele:

- față de limita nordică de proprietate N: conform codului civil ;
- față de limita vestică de proprietate V: conform codului civil;

Descrierea viitoarei investiții:

Proiectul ce face obiectul acestei documentații implică reconfigurarea zonei studiate prin P.U.Z. în vederea construirii unui imobil de locuințe cu spații pentru locuire parcuri și spații comune/circulații la parter.

Conform regulament privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza județului Constanța avem următoarele indicații:

Câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața desfășurată de 100mp, pentru locuințe colective cu acces și lot în comun”

Se urmărește prin prezentul studiu asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului

- Asigurarea accesului la infrastructuri
- Utilizarea eficientă a terenurilor
- Menținerea parcelarului existent și al traseului străzilor existente
- Reglementarea indicatorilor urbanistici și a posibilității/modului de realizare/extindere de noi construcții în zonă.

Având în vedere prevederile Legii 350/2001 amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se propune modificarea zonei propuse spre studiu în vederea realizării unei zone mixte de locuire și spații comerciale conexe.

Se vor propune reglementări noi cu privire la regimul de înălțime, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare al terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Întreaga zonă se va studia unitar și vor fi luate în considerare toate aspectele economice, sociale, arhitecturale și urbanistice existente și/sau necesare, în vederea unei dezvoltări coerente și durabile în zonă.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Instalații sanitare:

- Sursa de apă:

Alimentarea cu apă a clădirii se va realiza prin intermediul unui branșament existent din rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului. Conform avizului în zonă există conductă de distribuție de apă ..

- Canalizare menajeră:

Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară următoarele categorii de ape uzate:

MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de aer condiționat.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă.

Apele colectate în rețeaua exterioară de canalizare se vor direcționa către rețeaua publică de canalizare.

- Canalizarea pluvială:

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe terasele clădirii sunt evacuate în interiorul proprietăților fiind conduse către drenare în rețeaua de canalizare.

Rețeaua de canalizare pluvială este separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere, deoarece în cazul unor ploi cu intensitate mare, chiar dacă sunt de scurtă durată în conductele de canalizare apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune și orice legătură între aceste conducte și rețeaua de canalizare apelor uzate menajere ar duce la inundarea clădirii, prin obiectele sanitare.

Apele de pe suprafețele exterioare betonate sunt preluate cu ajutorul unor gurilor de scurgere fiind direcționate printr-o rețea de canalizare către un separator de hidrocarburi ce se va monta îngropat. Apa rezultată de la separatorul de hidrocarburi este direcționată către rețeaua publică de canalizare.

- Retele exterioare apă – canal:

Canalizarea se va executa, începându-se cu partea din aval și mergând spre partea din amonte. Fiecare tub pus în opera va fi înainte încercat la impermeabilitate. Îmbinările dintre tuburi se vor face prin mufe etanșate cu garnitură din elastomeri.

Pentru evacuarea în exteriorul clădirii a apelor uzate menajere se va realiza o rețea din țevă de canalizare tip PVC-KG pentru conducte îngropate.

Rețeaua interioară de canalizare se va racorda în rețeaua de canalizare exterioară, de unde va fi racordată la rețeaua de canalizare a localității.

Instalații electrice:

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se va realiza în conformitate cu soluția rezultată prin proiectul de bransament.

Peste zona sudică a terenului sunt suspendate cabluri de transport curent electric. Se va elabora un proiect de deviere prin pământ al acestei rețele.

3.7. Protecția mediului

După terminarea lucrărilor de construire a clădirilor și a lucrărilor de infrastructură, se vor amenaja zonele verzi propuse din punct de vedere constructiv.

Pentru colectarea deșeurilor menajere și tehnologice specifice, se vor încheia contracte de salubritate cu operatori specializați agreați de municipalitate.

Având în vedere că toate lucrările ce urmează să se realizeze vor fi începute în anul 2024-2025 după aprobarea P.U.Z.-ului și obținerea Autorizațiilor de Construire, devine obligatorie alegerea utilajelor și a tehnologiei corespunzătoare normelor actuale.

Sursele de zgomot și vibrații:

Ansamblu va avea în dotare echipamente silențioase.

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

- Indicele de izolare la zgomot aerian:
 - se vor respecta normele aprobate de transmitere prin elementele de construcție (pereți, planșee) a zgomotului perturbator (măsurat în dB)
 - Indicele de izolare la zgomot de impact al planșeului:
 - se vor respecta normele aprobate de transmitere prin planșee a zgomotului de impact (măsurat în dB)
 - Îmbunătățirea izolării pardoselilor la zgomot de impact:
 - îmbunătățirea izolării la zgomot de impact se va realiza diferențiat, în funcție de tipul încăperilor și al pardoselilor utilizate, astfel încât prin adăugare să se realizeze valoarea admisibilă a indicelui pentru ansamblul planșeu și pardoseală.
- Viitoarea investiție nu afectează mediul înconjurător.

3.8. Obiective de utilitate publică

Având în vedere faptul că Localitatea Valu lui Traian este în continuă dezvoltare economică și socială, construirea unui ansamblu de locuire va fi una profitabilă atât pentru investitorul privat, cât și pentru autoritatea publică locală, prin asigurarea de locuințe și consumul generat din activități turistice. De asemenea, prin viitoarea construcție este susținut potențialul de dezvoltare al zonei.

Principalul obiectiv este acela de a asigura condiții optime din punct de vedere urbanistic, pentru realizarea obiectivului propus, prin stabilirea unor reglementări care să nu intre în conflict cu vecinătatea și să asigure buna funcționare a viitorului ansamblu.

Investiția este oportună deoarece va fi valorificată din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic terenul reglementat.

Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de impact vizual, proprii zonei abordate.

Pentru construirea viitorului ansamblu, al amenajării spațiilor libere, și racordul acceselor la circulația publică, pe terenul studiat costurile vor fi susținute în totalitate de către beneficiarul imobilului.

**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE
Com. Valu lui Traian, Str. Haltei, Nr. 20C**

4. CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitoului ansamblu va urmări integrarea funcțională și volumetrică a acestuia în țesutul existent, fără a crea disfuncții cu vecinătatea, prin respectarea legislației în vigoare.

În prezentul studiu s-a urmărit stabilirea retragerilor față de limitele de proprietate, coeficienților de urbanism și a regimului de înălțime astfel încât să nu fie afectat fondul construit existent în acord cu fructificarea potențialului maxim al terenului studiat.

Planul Urbanistic Zonal este în curs de avizare, urmând a fi supus dezbaterii și avizării Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local Valu lui Traian.

Planul Urbanistic Zonal se va supune dezbaterii și aprobării Consiliului Local după care, reglementările cuprinse în documentație vor urma demersul conform prevederilor legale în vigoare.

PLANUL DE INVESTITIE / CATEGORII DE COSTURI			
	S (mp)	INV. PRIVATE	INV. PUBLICHE
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ CONSTRUCȚIEI	-	100%	0%
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE/SPAȚII VERZI	-	100%	0%
AMENAJARE/BRANȘARE REȚELE EDILITARE	-	100%	0%
REALIZARE SUBTRAVERSARE REȚEA DE CURENT ELECTRIC EXISTENTĂ	-	100%	0%

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI

1-Întocmirea și aprobarea P.U.Z.

2-Obținere Autorizație de Construire în baza PUZ-ului obținut.

3-Construirea imobilului reglementat prin PUZ

4-Amenajarea drumurilor de acces și a circulațiilor în zona reglementată prin PUZ

4-Dezmembrarea proprietăților

Întocmit,

Arh. DUMITRU-RADU POPESCU

Proiectant general,

SC BIAMA PRO SRL