

Prezentarea grafică și descriptivă, repectiv suprafețele intravilanului și extravilanului

3.7. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. INTRAVILANUL PROPUȘ

Ca urmare a necesităților de dezvoltare, zonele funcționale existente au suferit modificări în structura și mărimea lor (amplasări de noi obiective, amenajări sau reamenajări) prin creșterea suprafeței intravilanului.

Limita intravilanului localităților comunei s-a modificat în vederea includerii în intravilan a tuturor suprafețelor de teren din extravilan pe care au fost realizate construcții în baza unor documentații de urbanism PUZ sau fara autorizatie de construire - în satul Mironu, în comunitatea de romi.

De asemenea au fost incluse în noul intravilan suprafețele de teren ocupate de construcțiile aferente echipării edilitare: stație de captare-tratare-pompare, rezervor de inmagazinare a apei și respectiv stația de epurare a apelor uzate menajere, precum și terenurile ce prezintă interes în vederea realizării de noi construcții de locuințe, acestea fiind situate în general de-a lungul unor cai de circulație existente.

În noul intravilan, la ambele sate, au fost incluse și suprafețele de teren, enclave în intravilan ce au figurat ca teren agricol în extravilan.

În cazul satului Valea Moldovei s-a mai inclus în intravilan o suprafață de teren situat în partea de SV a intravilanului existent, până la liziera pădurii, teren destinat realizării unor construcții turistice - case de vacanță, cabane, construcții conexe acestora precum și amenajări aferente - pentru sport, recreere, agrement, etc.

Construirea în această zonă turistică este condiționată de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ prin care se vor reglementa: accesul în zonă, circulația în cadrul zonei și condițiile de construibilitate, conform legislațiilor în vigoare.



Conform noii configuratii, satul Valea Moldovei are o suprafata a intravilanului de 282,70 ha și cuprinde trei trupuri: - trup 1 – 282,00 ha (satul propriuzis)
 - trup 2 – 0,50 ha (canton silvic)
 - trup 3 – 0,20 ha (rezervor inmagazinare apa)

Satul Mironu are suprafata intravilanului de 78,30 ha fiind format dintr-un singur trup. Fata de situatia existenta, suprafata intravilanului pe intreaga comuna s-a marit cu 116,30 ha ca urmare a maririi intravilanului satelor componente astfel: satul Valea Moldovei cu 72,60 ha iar satul Mironu cu 43,70 ha.

Suprafetele propuse a fi introduse în intravilan sunt evidentiata pe plansa 2 - „SITUATIA EXISTENTA”.

Intravilanul propus al celor doua sate, cu trupurile componente, este planimetrat pe plansa 3 - „REGLEMENTARI URBANISTICE” fiind indicate și suprafetele tuturor trupurilor. Suprafata totala a intravilanului propus este de 404,70 ha.

Bilantul teritorial al suprafetelor intravilanului propus, pe sate este prezentat în tabelul urmator:

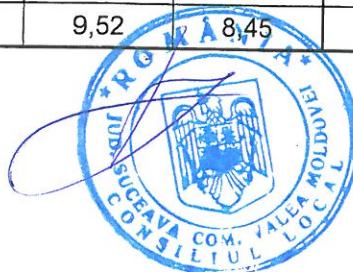
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (ha)			Procent % din total intravilan
	satul Valea Moldovei	satul Mironu	TOTAL COMUNA	
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	132,70	67,20	199,90	49,40
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	3,30	0,20	3,50	0,87
UNITATI AGRO - ZOOTEHNICE	-	-	-	-
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	2,50	0,90	3,40	0,84
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	18,80	10,30	29,10	7,19
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE	36,50	3,30	39,80	9,83
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	1,40	0,90	2,30	0,57
CONSTRUCTII TEHNICO - EDILITARE	2,20	-	2,20	0,54
TERENURI LIBERE - AGRICOLE	82,70	38,40	121,10	29,92
APE	2,50	0,70	3,20	0,79
TERENURI NEPRODUCTIVE	0,10	0,10	0,20	0,05
TOTAL INTRAVILAN	282,70	122,00	404,70	100,00

Conform celor prezentate intravilanul comunei s-a marit cu 116,30 ha.

Bilantul teritorial al suprafetelor cuprinse în intravilanul propus comparativ cu cele din intravilanul existent este planimetrat pe plansa 3 - „REGLEMENTARI URBANISTICE”.

Categoria de folosinta a terenurilor in cadrul teritoriului administrativ al comunei Valea Moldovei, în intravilanul propus și extravilan se prezinta astfel:

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITATII DE BAZA	CATEGORIA DE FOLOSINTA						
	AGRICOL	NEAGRICOL					TOTAL
		PADURI	APE	DRUMURI	CURTI CONSTR.	NEPROD.	
EXTRAVILAN	953,10	970,00	92,80	5,80	-	223,60	2245,30
INTRAVILAN	119,90	-	3,20	29,10	252,30	0,20	404,70
TOTAL	1073,00	970,00	96,00	34,90	252,30	223,80	2650
% DIN TOTAL	40,49	36,60	3,62	1,32	9,52	8,45	100



- Zonificare funcțională

- Zona centrală a comunei, în satul Valea Moldovei - reședința de comună, este evidențiată pe planșa 3 – „Reglementări Urbanistice”.

Pentru zona centrală s-a păstrat delimitarea actuală.

Zona centrală este o zonă funcțională mixtă, predominând subzone pentru instituții și servicii publice alături de zone pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime, completate cu subzone pentru circulație, spații verzi, etc.

- Zona pentru locuințe – cu regim mic de înălțime de tip rural și semiurban, existente și propuse, este zona predominantă din intravilan, totalizând o suprafață de 199,90 ha.

Această zonă este formată din subzone ce s-au dezvoltat în special de-a lungul căilor de circulație. În baza acestui considerent, noile extinderi ale intravilanului s-au făcut cu prioritate de-a lungul căilor de circulație majore, în prelungirea intravilanului existent sau în zone ce prezintă interes pentru dezvoltarea viitoare a localităților.

Această configurație de dezvoltare a construcțiilor de-a lungul căilor de circulație, constituie un avantaj în ceea ce privește asigurarea cu utilități edilitare – apă și canalizare.

În afara de noile zone de dezvoltare propuse, această zonă s-a majorat și datorită includerii în noul intravilan a zonelor edificate în baza unor documentații de urbanism - PUZ-uri precum și a unei zone din extravilan unde s-au realizat construcții de locuințe fără autorizație de construire, în satul Mironu, de către comunitatea de romi.

Având în vedere procentul de ocupare a terenului (POT) de 30%, conform Regulamentului General de Urbanism pentru localitățile rurale, circa 30% din terenul agricol existent în intravilan se va putea ocupa cu construcții de locuințe și construcții auxiliare acestora, restul rămânând cu destinația de terenuri agricole, grădini, spații verzi.

- Zona instituțiilor publice și servicii în suprafață de 3,40 ha reprezintă 0,84% din total intravilan propus și este formată din mai multe subzone, reprezentând terenurile ocupate de instituții și servicii către populație.

Față de situația existentă (adică aceea reglementată de PUG-ul din anul 2000) în această zonă au fost incluse suprafețele de teren aferente noilor construcții realizate sau în curs de edificare cum ar fi: primăria actuală, grădinița și școala nouă din satul Mironu.

Nu au fost propuse zone / subzone noi pentru instituții și servicii publice.

Există posibilitatea edificării unor construcții din categoria instituțiilor publice s-au a serviciilor, în zonele de locuit, cu condiția ca acestea să fie compatibile cu funcțiunea de locuire și să respecte prevederile Regulamentului General de Urbanism și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestui PUG pentru zonele funcționale respective.

- Zona unități agricole nu este reprezentată în comună. Stațiunea de mașini agricole a fost inclusă în zona industrială.

Deoarece nu se cunosc intenții de realizare a unor investiții în acest domeniu (ferme, micro-ferme), în cadrul intravilanului propus nu s-a prevăzut zona pentru unități agricole sau zootehnice.

- Zona unități industriale și depozitare

Zona aferentă activităților de tip industrial și depozitare în suprafață de 3,50 ha reprezintă 0,87% din total intravilan propus.

Această zonă nu a fost extinsă având în vedere că zona de dezvoltare propusă în vechiul PUG, pentru această funcțiune, nu a fost edificată. Pentru această zonă de dezvoltare se menține interdicția temporară de construire până la întocmirea unor documentații de urbanism PUZ și a unor documentații de specialitate.

Concomitent, în această zonă s-a instituit interdicție temporară de construire până la efectuarea lucrărilor necesare în vederea eliminării riscului de inundații.



- Zona căi de comunicație este formata din totalitatea terenurilor aferente cailor de circulație rutiera, de toate categoriile, de pe teritoriul intravilanului, insumand 29,10 ha și reprezentand 7,19% din total intravilan.

Fata de situatia existenta aceasta zona s-a majorat atat datorita extinderii intravilanului, ce necesita includerea a noi portiuni din drumuri existente, precum si datorita modernizarii strazilor existente și a prevederii de cai de circulație noi (strazi) în zonele de dezvoltare propuse.

Modernizarea strazilor existente și realizarea de strazi noi se va face potrivit categoriei acestora, categorie stabilita functie de traficul actual și de perspectiva, aceasta determinand profilul transversal al strazii, în conformitate cu normele în vigoare.

Profilurile transversale pentru DJ, DC și strazile din intravilan (principale și secundare) sunt prezentate pe plansa anexa la RLU.

- Zona de gospodărie comunală - cimitire în suprafata de 2,30 ha reprezinta 2,30% din suprafata totala a intravilanului.

Aceasta zona cuprinde cimitirele din cele doua sate, ce nu au fost extinse fata de situatia existenta (în PUG-ul vechi s-au propus extinderi ale celor doua cimitire astfel ca acestea satisfac în perspectiva anilor de valabilitate a PUG) și terenurile aferente celor 9 platforme betonate pentru amplasarea euro-containerelor în vederea pre colectarii selective a deseurilor menajere ce nu pot fi valorificate în gospodariile rurale, acestea insumand o suprafata de 0,10 ha.

Din aceasta zona, au fost excluse suprafetele de teren (trupuri independente) prevazute în vechiul PUG-ul pentru gropi de gunoi și puturi seci, ce au fost desfiintate conform legislatiei în vigoare, ne fiind justificata mentinerea acestora în noul intravilan.

Pentru animale moarte (conform legislatiei în vigoare), la nivel de comuna va fi amenajata o camera frigorifica speciala pentru pastrarea temporara a acestora, urmand a fi transportate pentru incinerare într-un crematoriu autorizat.

- Zona pentru echipare tehnico-edilitară

În PUG existent s-au prevazut 2,00 ha, în vederea realizarii sistemelor de alimentare cu apa (statiei de captare, tratare, inmagazinare a apei) și de canalizare (statie de epurare).

În comuna au fost realizate sistemele de alimentare cu apa potabila și de canalizare. Suprafetele de teren aferente acestora, incluzand și zonele de protectie severa, sunt dupa cum urmeaza:

- statia de captare – tratare – pompare 1,75 ha
- rezervorul de inmagazinare a apei 0,20 ha (trup -3)
- statia de epurare a apelor uzate 0,25 ha

Suprafata de teren aferenta acestei zone functionale, pe total comuna este de 2,20 ha și reprezinta 0,54% din total intravilan.

Amplasamentele constructiilor tehnico – edilitare (statie de captare, - tratare, pompare, rezervor de inmagazinare și statie de epurare) sunt indicate atat pe plansa 3 – „Reglementari urbanistice” cat și pe plansa 4 – „Reglementari tehnico - edilitare”.

- Zona spații verzi, sport și agrement

Aceasta zona functionala, este formata din mai multe subzone: mici spatii verzi în zona centrala, teren de sport (stadion comunal), teren de sport scolar, plantatii de protectie, zone verzi naturale, subzone deja existente la care s-a adugat o suprafata de 35,00 ha introdusa în intravilan în vederea realizarii unei zone pentru constructii turistice (case de vacanta, cabane, pensiuni, etc.) și amenajari aferente pentru sport, recreere, agrement, etc. Aceasta zona functionala totalizeaza o suprafata de 39,80 ha adica 9,83% din total intravilan.



- Zona teren liber – agricol

Terenurile agricole din intravilan în suprafața de 119,90 ha, adică 29,63% reprezintă totalitatea terenurilor agricole (gradini, livezi, fanete), situate în general pe lângă gospodării.

Pe terenurile agricole din intravilan pot fi autorizate orice fel de construcții și/sau amenajări cu condiția respectării prevederilor Regulamentului General de Urbanism și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent acestui PUG, potrivit funcțiunii și caracterului zonei.

- Zona ape – se majorează nesemnificativ față de situația existentă, extinderile intravilanului incluzând puține porțiuni ale unor cursuri de apă. Potrivit celor menționate, această zonă are o suprafață de 3,20 ha și reprezintă 0,79% din total intravilan propus.

- Zona terenuri neproductive

În intravilan, această zonă însumează o suprafață de 0,20 ha adică 0,05% din intravilan.

