

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii:	P.U.Z. - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament:	comuna Bucovat, judetul Timis; C.F. nr. 403809 si 403810, nr. topografic A47/8/6 si A47/8/7; teren arabil intravilan
Beneficiar:	COS ADRIANA-LOREDANA, NOVAC AURELIAN-REMUS, ROZSA SIMONA-BIANCA
Proiectant:	S.C. MS – CAD S.R.L.
Proiect nr.:	128/2023
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) obtinere AVIZE

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL: **S.C. MS-CAD S.R.L.**
Timisoara, str. Mircea cel Batran, nr. 6

Sef proiect: **ing. SUTEU MARIA**

Nr. proiect: **128/2023**

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

ELABORATORI:

Ridicare cadografica: **S.C. MS-CAD S.R.L.**
Timisoara, str. Mircea cel Batran, nr. 6
ing. SUTEU MARIA

Urbanism: **S.C. MS-CAD S.R.L. Timisoara**
Timisoara, str. Mircea cel Batran, nr. 6
arh. CRASOVAN MARIUS

Edilitare: **S.C. RAMSI-PROINSTAL S.R.L. Timisoara**
Timisoara, str. Lacului, nr. 2
ing. CIOCANI RAFAEL

Verificat: **arh. DRAGAN ROXANA-SNEZANA**

BORDEROU

PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU
 - Memoriu de Prezentare
 - Regulament Local de Urbanism
 - Memoriu Tehnic de Instalatii Edilitare
 - Memoriu Tehnic de Instalatii Electrice
 - Certificate de Urbanism 53 din 25.05.2023 si 83 din 06.05.2025
 - Avizul de Oportunitate nr. 09 din 04.10.2023
 - Aviz CJT nr. 116 din 18.12.2025
 - Aviz Retele Electrice Romania SA nr. 28232889 din 23.10.2025
 - Factura RUR nr. 1041353 din 23.10.2025
 - Aviz SNTGN Transgaz SA nr. 41058 din 15.05.2025
 - Aviz APM nr. 49 din 28.04.2025
 - Studiu Geotehnic nr. 051/2025
 - Aviz de Gospodarire a Apelor nr. ABAB-414 din 21.11.2024
 - Aviz DSP nr. 6761/248/C din 26.09.2024
 - Aviz ANIF nr. 387 din 08.07.2024
 - Aviz GazVest SA nr. 197336 din 01.03.2024
 - Aviz Tehnic Aquatim SA nr. 53059/DT-STA din 13.02.2024
 - Aviz de Amplasament Aquatim SA nr. 53508 din 12.02.2024
 - Aviz Orange Romania Communications SA nr. TMp_22 din 29.01.2024
 - Ridicare Topografica vizata de OCPI sub nr. 290469 din 15.11.2023

PIESE DESENATE

- Plan de Incadrare in Localitate U.00-1
- Plan de Incadrare in PUG U.00-2
- Plan Situatia Existenta U.01
- Reglementari Urbanistice U.02-1
- Studiu Cvartal U.02-2
- Proprietate Asupra Terenurilor U.03
- Mobilare Urbana U.04
- Plan Reglementari Edilitare, Apa Potabila si Canalizare 01-ED
- Plan Reglementari Edilitare, Electrice si Telefonie 02-ED

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.2. OBIECTUL LUCRARI
 - 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. EVOLUTIA ZONEI
 - 2.2. INCADRAREA IN TERITORIU
 - 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
 - 2.4. CIRCULATIA
 - 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
 - 2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
 - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
 - 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
 - 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI SI CARACTERISTICI
 - 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
 - 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
 - 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. DISPOZITII GENERALE
 - 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
 - 2. BAZA LEGALA
 - 3. DOMENIUL DE APLICARE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
 - 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT
 - 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC
 - 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
 - 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
 - 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA
 - 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR
 - 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI
- III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
 - 11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE
 - LR** - ZONA LOCUINTE REZIDENTIALE - cu max. 2 unitati locative
 - ZV** - ZONA VERDE AMENAJATA
 - CR** - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA
 - L** - locuirea
 - IS** - institutii si servicii
 - ID** - unitati de productie si depozitare
 - C** - cai de comunicatie
 - SP** - spatii plantate, agrement, sport
 - DS** - destinatie speciala
 - GC** - gospodarie comunală
 - TE** - echipare edilitara
- V. SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
 - Li** - subzona de locuinte individuale
 - Sd** - subzona de servicii si dotari cu locuinte
 - Zv** - subzona de spatii verzi amenajate
 - Cc** - subzona de cai de comunicatie rutiera

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea lucrării: P.U.Z. - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Amplasament: comuna Bucovat, judetul Timis, C.F. nr. 403809 si 403810, teren arabil intravilan.

Beneficiar: COS ADRIANA-LOREDANA, NOVAC AURELIAN-REMUS, ROZSA SIMONA-BIANCA

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

Proiect nr.: 128/2023

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

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

Amplasamentul studiat se situeaza in intravilan, in partea de sud-vest a localitatii Bucovat, adiacent drumului de exploatare DE 55 la sud si DE 47/2 la nord, la o distanta de 165 m fata de intravilanul vechi (vatra satului) a localitatii si la o distanta de 900 m fata de centul acesteia. In prezent zona studiata se defineste ca teren agricol cu restrictie de construire pana la elaborarea PUZ.

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- ☐ P.U.G. - COMUNA BUCOVAT si a Regulamentul local aferent;

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

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

In prezent, zona studiata cunoaste o dezvoltare spre functiunea de locuire (rezidentiala). Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism mentioneaza ca, zona vizata din prezentul P.U.Z. - **UTR 3** - zona neechipata (arabil) in intravilanul, este rezervata urbanizarii ca zona pentru locuinte si functiuni complementare, zone verzi si perdele de protectie, dezvoltare cai de comunicatie rutiera.

2.2. INCADRAREA IN TERITORIU

2.2.1. Situatia existenta

Pentru zona aflata in studiu s-au emis Certificatul de Urbanism nr. 53 din 25.05.2023 si Certificatul de Urbanism nr. 83 din 06.05.2025, eliberate de Primaria Comunei Bucovat.

Prezentul P.U.Z. cuprinde o parcela in suprafata de 1,74 ha, compus din teren arabil intravilan, in proprietatea beneficiarului Cos Adriana-Loredana, Novac Aurelian-Remus, Rozsa Simona-Bianca si este identificat prin: C.F. nr. 403809 si 403810, nr. top. A47/8/6 si A47/8/7.

Imobilul nu are inscrieri la sarcini.

Accesul la proprietate se face din drumul exploatarea DE 55 la sud si DE 47/2 la nord, adiacent terenului in partea de nord.

Conform reglementarilor din P.U.G. - COMUNA BUCOVAT, zona studiata este destinata ca zona pentru locuinte si functiuni complementare, zone verzi si perdele de protectie, dezvoltare cai de comunicatie rutiera. Pe parcela cu nr. top. A47/8/6 si A47/8/7 - Bucovat, se propune realizarea obiectivului de investitii „P.U.Z. - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, in conformitate cu prevederile ale P.U.G. - COMUNA BUCOVAT si cu prevederile din Certificatul de Urbanism nr. 53 din 25.05.2023 si Certificatul de Urbanism nr. 83 din 06.05.2025.

Amplasamentul se invecineaza:

- la nord cu drumului de exploatare DE 47/2;
- la est cu teren arabil cu nr. cad 403811, nr. top A47/8/8;
- la sud cu drumului de exploatare DE 55;
- la vest cu teren arabil cu nr. cad 403808, nr. top A47/8/3/1, A47/8/3/2, A47/8/4, A47/8/5 - P U Z - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - aprobat prin HCL nr. 49/2023, beneficiar AMARA STEF HOLDING S.R.L.

2.2.2. Distanțe fata de cladirile de locuinte existente din vecinatatea amplasamentului

In vecinatatea amplasamentului la o distanta de 61 m fata de limita de est a parcelei, exista o zona rezidentiala nou dezvoltata, rezultata in urma implementarii documentatii PUZ aprobat pentru ZONA DE LOCUINTE, aici fiind edificate cladiri rezidentiale pentru una sau doua familii in regim maxim de inaltime P+1E.

2.2.3. Distanțe fata de alte cladirile decat cele rezidentiale existente din vecinatatea amplasamentului

Nu se intalnesc unitati fata de care sunt necesare asigurarea unor restrictii de protectie sanitara, asa cum sunt expuse prin art. 11, alin. (1) din O.M.S. 119/2014, (ex. zone industriale, agro-zootehnice, platforme de depozitare a deseurilor).

Cea mai apropiata unitate de invatamant se afla la o distanta de 1355 m, cel mai apropiat lacas de cult - Biserica Sf. Gheorghe se situeaza la o distanta de 1000 m iar distanta fata de cel mai apropiat cimitir al localitatii este de 490 m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Bucovat este situata in Campia Banatului la 16 km de municipiul Timisoara pe drumul judetean DJ592 (Timisoara-Lugoj) si drumul judetean DJ 595D (DJ592-Bucovat), arterea principala ce fac legatura intre municipiul Timisoara si localitatea Bucovat.

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

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P 100 - 92, pentru localitatea Bucovat se definesc urmatoorii parametrii:

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

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

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

Datele geotehnice de mai sus sunt date generale, pentru zona localitatilor din perimetrul municipiului Timisoara, urmand ca pentru fazele urmatoare sa se faca studii geotehnice pe amplasament in functie de constructiile proiectate.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

2.4. CIRCULATIA

Accesul in zona se face din drumul de exploatare DE 55 la sud si DE 47/2 la nord.

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Folosinta actuala a terenului studiat conform CF este de teren arabil - intravilan localitatea Bucovat.

Disfunctionalitati semnalate:

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiata nu este dotata din punct de vedere edilitar (apa si canalizare).

Amplasamentul studiat fiind in vecinatatea intravilanului vechi (vatra satului), exista posibilitatea extinderii retelelor de utilitati existente (apa, energie electrica, telefonie, gaze naturale) pentru a rezolva cerintele de confort si igienico-sanitare necesare implementarii investitiei P.U.Z. - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarului Cos Adriana-Loredana, Novac Aurelian-Remus, Rozsa Simona-Bianca, care in calitatea s-a de investitor doreste ca in sud-vestul localitii Bucovat sa dezvolte o zona pentru locuinte.

Certificatul de Urbanism nr. 53 din 25.05.2023 si Certificatul de Urbanism nr. 83 din 06.05.2025, eliberate de Primaria Comunei Bucovat, prevede elaborarea P.U.Z. pentru zona locuinte si functiuni complementare, cu respectarea conditiilor prevazute prin acesta.

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu proprietarul terenului, tinand cont de prevederile Certificatul de Urbanism nr. 53 din 25.05.2023 si Certificatul de Urbanism nr. 83 din 06.05.2025, ale P.U.G. - COMUNA BUCOVAT precum si a investitiilor realizate in vecinatatea amplasamentului.

Zona reglementata de prezentul P.U.Z. este definita de terenul arabil intravilan, in suprafata de 1,74 Ha, identificata prin C.F. nr. 403809 si 403810 - Bucovat, judetul Timis.

Propunerea P.U.Z. prevede parcelarea terenului aflat in proprietate, indentificat prin C.F. nr. 403809 si 403810 - Bucovat, loturile astfel rezultate se vor reglementa cu functiunea pentru LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI DOTARI, ZONA VERDE respectiv CAI DE COMUNICATII RUTIERA, conform strategiei de dezvoltare agreata de Primaria Comunei Bucovat.

Pentru prezenta documentatie s-au indeplinit toate procedurile prevazute prin Ordinului nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului interesat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu proprietarii terenului, tinand cont de prevederile Certificatul de Urbanism nr. 53 din 25.05.2023 si Certificatul de Urbanism nr. 83 din 06.05.2025, Avizul de oportunitate nr. 4017 din 04.10.2023, P.U.G. - COMUNA BUCOVAT precum si a dezvoltarilor urbanistice aprobate in vecinatatea amplasamentului.

Se are in vedere ca pe terenul in suprafata de 1,74 ha, identificat prin C.F. nr. 403809 si 403810, nr. top. A47/8/6 si A47/8/7, situat in intravilanului comunei Bucovat, sa se dezvolte o zona de locuite cu functiuni complementare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Folosinta actuala a terenului este arabil in intravilanul localitatii, pentru care se instituie interdictie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z. Conform reglementarilor din Regulamentul local al P.U.G. - COMUNA BUCOVAT pentru zona avuta in studiu se prevede:

- Amplasamentul studiat face parte din **UTR 3** localitatea Bucovat, subzona **LMp** - subzona cu locuinte individuale (unifamiliale, cuplate sau insiruite) cu regim mic de inaltime propuse;
- Functiunea dominanta a zonei este definita de locuinte si functiuni complementare;
- Functiunile complementare zonei de de locuinte sunt servicii, dotari, zone verzi si cai de comunicatie rutiera;
- Parcelarea: suprafata minima a parcelei este de 250 m² pentru cladiri insiruite, respectiv, de minimum 500 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate (art. 19 a R.L.U.);
- Regimul de inaltime maxim pentru locuinte este **D+P+2E** (art. 20 a R.L.U.);
- P.O.T. maxim pentru zona exclusiv rezidentiala cu locuinte **35%**, iar pentru zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) **40%** (art. 22 a R.L.U.);
- Zonele verzi sunt reglementate conform art. 34 din RGU (art. 24 a R.L.U.);
- Prin modernizarea circulatiei se propune: dezvoltarea drumului de exploatare DE 47/2 cu prospect de 21 m; crearea pe latura de sud, de la est la vest, a unui drum cu prospect de 16 m, respectiv dezvoltarea noilor artere de circulatie cu un prospect de minimum 12 m.
- respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, HG 525/1996 republicat, OMS 119/2014, HCJ Timis 87/2004 si HCJ Timis 115/2008 privind indicatorii teritorial obligatorii;
- amplasarea cladirilor cu o respectarea retragerilor fata de strazile nou propuse respectiv a zonelor de protectie a retelelor de utilitati si a obiectivelor naturale (ape, balti, zone impadurite etc.).

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul arabil, aferent amplasamentului studiat, a fost introdus in intravilanul localitatii Bucovat prin aprobarea documentatiei P.U.G. - COMUNA BUCOVAT. Propunerea P.U.Z., care prin solutia propusa respecta conceptele de dezvoltare si urbanizare prevazute, astfel contribuind, in sens pozitiv, la cresterea economica si sociala preconizata a localitatii.

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

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

În vecinătatea amplasamentului studiat nu sunt edificale constructii, astfel regimul de înălțime al construcțiilor din zonă va fi reglementat considerând prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. - COMUNA BUCOVAT.

Condițiile de climă cât și cele privind edificarea clădirilor nu ridică probleme deosebite.

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe proprietate, în situația actuală, se realizează neamenajat din drumului de exploatare DE 55 la sud și DE 47/2 la nord.

Pentru investiția „P.U.Z. - ZONA LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” se propune rezolvarea unui acces amenajat din drumului de exploatare DE 47/2, în conformitate cu planul de situație propus (plasa nr. U02-2 „REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE”).

Din punct de vedere al circulației pentru zona studiată prezentul P.U.Z. prevede modernizarea și reamenajarea drumurilor existente precum și realizarea de drumuri noi.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998).

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Racordarea drumurilor de acces s-a făcut asigurând raze de curbura de 6 m, respectiv 12 m necesare pentru vehicule mici și utilitare.

Caile de comunicație propuse în cadrul prezentului P.U.Z. au fost prevăzute cu un prospect de 12 m respectiv de 16 m.

În vederea sustinerii dezvoltării urbane a localității s-a propus reconfigurarea drumurilor existente și crearea de noi artere de circulație cu următoarele profiluri stradale:

Profilul transversal tip 12 m constă din: trotuar 1,50 m | zonă verde 1,50 m | carosabil (sens 1) 3,00 m | carosabil (sens 2) 3,00 m | zonă verde 1,50 m | trotuar 1,50 m.

Profilul transversal tip 16 m constă din: trotuar 1,50 m | zonă verde 3,50 m | carosabil (sens 1) 3,00 m | carosabil (sens 2) 3,00 m | zonă verde 3,50 m | trotuar 1,50 m.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI ȘI CARACTERISTICI

Zonificarea funcțională s-a făcut în concordanță cu direcțiile de dezvoltare și zonificare prevăzute prin PUG - COMUNA BUCOVAT.

Prin propunerea de lotizare s-a urmărit realizarea de loturi destinate preponderent construirii de clădiri rezidențiale cu maxim 2 unități locative realizate în sistem izolat sau cuplat.

Pentru clădirile destinate locuințelor s-a urmărit ca amplasarea acestora să se facă pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

- ☐ protecția populației față de producerea unor fenomene naturale;
- ☐ reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului;
- ☐ asigurarea unui sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă;
- ☐ asigurarea unui sistem de canalizare pentru preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- ☐ asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere;

- asigurarea sanatatii populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

La zonificarea functionala a localitatilor se avut in vedere: separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora.

Zonele de protectie sanitara sau stabilit, conform prevederilor prezentelor norme si altor prevederi legale aplicabile, precum si pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit eliberate de institutiile abilitate.

Prin propunerea de lotizare s-a urmarit:

- incadrarea organica a zonei studiate in structura de dezvoltare localitatii. Astfel s-a avut in vedere ca amplasarea constructiilor sa respecte specificul local in ceea ce priveste orientarea si aliniamentul.
- amplasarea constructiilor in afara zonelor de protectie a utilitatilor (drumuri, canale, retele de utilitati, cimitire, platforme gospodaresti, gropi de gunoi, ferme etc.).
- la amplasarea constructiilor de locuinte in parcela sau luat in considerare prevederile ale art. 3, alin. (1) si (2) a O.M.S. nr. 119/2014, si amune, ca distanta dintre cladirile invecinate sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte precum si asigurarea insoririi acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.
- crearea unui ansamblu incheiat, unitar si totodata variat, prin tratarea diferentiata a spatiilor, alternarea perspectivelor indepartate cu cele imediate, evitarea monotonei prin realizarea unor alveole, in care locuintele sa se grupeze in jurul unor zone verzi cu locuri de joaca pentru copii.
- s-a cautat gruparea anumitor obiective in mici zone functionale care prin tratare, importanta, amplasare, promenade care sa conduca la o unitate urbanistica zonala cu caracter reprezentativ: ZONA LOCUINTE individuale, zona locuinte si functiuni complementare, zona servicii, zona de dotari: administrative, social-culturale si invatamant, zona verde.
- implementarea conditiilor privind dezvoltarea localitatilor in respectarea prevederilor emise prin P.U.G. - COMUNA BUCOVAT si a RLU aferent; Codul civil; Legea nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismului; Legea nr. 137/1995 - privind protectia mediului; O.M.S. nr. 119/2014 - pentru aprobarea normelor de igiena.

Aspectul exterior al cladirilor va lua in considerare propunerile prevazute prin R.L.U. aferent P.U.G. - COMUNA BUCOVAT.

Pentru parcelele rezultate se prevad accese carosabil, parcaje, spatii verzi ce deservesc constructiile aferente acestora, dimensiunare si configurate conform destinatiei si functiunii specifice pe care le vor adaposti avand in vedere HG 525/1996 si O.M.S. nr. 119/2014.

Locurile pentru stationarea autovehiculelor s-au configurat conform art. 33 si a anexei nr. 5 din HG 525/1996 tinand cont de prevederile art. 4, lit. c) a O.M.S. nr. 119/2014, si amune acestea se vor amplasa la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

Spatiile pentru gararea si parcare autovehiculelor, se vor proiecta la distante de minimum 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit, fiind interzisa desfasurarea activitatilor de reparatii si intretinere auto, precum sigararea autovehiculelor de mare tonaj.

Zonele verzi sunt dimensionate in conformitate cu art. 34 si a anexei nr. 6 din HG 525/1996 tinand cont de prevederile art. 4, lit. c) a O.M.S. nr. 119/2014.

Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizata, se pot amplasa pe un spatiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, dar numai in baza unei

documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.

Solutia aleasa a avut in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, amplasarea constructiilor fata de vecinatati, orientarea fata de punctele cardinale astfel incat sa ofere o buna insorire a incaperilor, fatadelor si curtilor interioare etc.

ZONIFICARE TERITORIALA					
Zone functionale	POT	CUT	Regim maxim de inaltime	H max. cornisa	H max. coama
Li - zona locuinte individuale (max. 2 unit. locative)	35%	1,05	S/D+P+1E+M/Er	8 m	12 m
Sd - zona servicii si dotari cu locuinte (max. 4 unit. locative)	40%	1,60	S/D+P+2E+M/Er	12 m	15 m
Zv - zone verzi amenajate	10%	0,10	P	3 m	4 m

BILANT TERITORIAL PARCELE STUDIASTE				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (S)	Procent din S	Suprafata (S)	Procent din S
TOTAL (suprafata studiata)	1,7400 ha	100 %	1,7400 ha	100 %
A - teren arabil	1,7400 ha	100 %	--	--
Li - zona locuinte individuale (max. 2 unit. locative)	--	--	0,9126 ha	52,45 %
Sd - zona servicii si dotari cu locuinte (max. 4 unit. locative)	--	--	0,3457 ha	19,87 %
Zv - zone verzi amenajate	--	--	0,0873 ha	5,02 %
Cc - zona cai de comunicatie rutiera	--	--	0,3944 ha	22,66 %

Dupa aprobarea documentatiei P.U.Z. pentru valorificarea loturile rezultate ca si parcele construibile sunt necesare investitii care sa asigure infrastructura (drumuri, retele de utilitati si zone publice) necesara zonei nou generate.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In prezent in zona respectiva nu exista retea publica de apa si canalizare.

Utilitatile de alimentare cu apa si canalizare a apelor uzate menajere se vor asigura din reseaua publica in sistemul centralizat al Localitatii Bucovat, prin extinderea (apa) si infiintarea acestora (canalizarea).

3.6.1. Alimentare cu apa

Necesarul de apă s-a determinat in baza SR 1343/1-2006, pentru asigurarea nevoilor gospodăresti, aferente zonei de lotizare pentru locuinte individuale si dotările publice, care vor dispune de bransamente, instalatii sanitare interioare de apă rece si canalizare in sistem centralizat, cu prepararea locală a apei calde la 100% din populatie. S-a considerat o norma de 120 l/om.zi pentru nevoile gospodaresti si de 30 l/om.zi pentru nevoile publice.

Necesar total de apa potabila:

- $Q_{zi\ med. 1} = 10,89\ m^3 / zi = 0,12\ l/s.$
- $Q_{zi\ max. 1} = 12,52\ m^3 / zi = 0,15\ l/s.$
- $Q_{orar\ max. 1} = 1,46\ m^3 / h. = 0,40\ l/s$

Conform SR 1343/1-2006, pct. 6 și tabelul 4, debitul de apă pentru stingerea unui incendiu din exterior este 5.0 l/s.

Reteaua de apă potabilă propusă va asigura alimentarea centralizată, fiind o extindere a rețelei de apă existente în localitatea Bucovat, și se va executa din conducte de polietilenă de înaltă densitate PEHD, PE80, PN10, De125 mm x 11.4 mm pe toată trasa strădala proiectată, care are o lungime de aprox. de 360 m și debitul la 2 atm cuprins între 5,56 și 8,64 l/s.

Reteaua se va echipa cu hidranți de incendiu subterani Dn 80 mm ce vor asigura debitul de 5 l/s. Hidranții se vor amplasa în zona verde, la maxim 2,0 m de carosabil.

Conductele vor fi amplasate subteran, la o adâncime de cca. 1,2 - 1,5 m în lungul străzilor, conform planșei de reglementare rețele edilitare anexată

Pentru fiecare parcelă se va realiza un bransament de apă care se va delimita de instalația interioară de apă în căminele de apometru amplasate lângă limita de proprietate, la maxim 1 m față de aceasta.

Diametrul minim al conductelor din PEHD pentru realizarea bransamentelor de apă va fi Dn 32x3 mm. Reteaua de apă va fi poziționată pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va executa o umplutură de nisip de aprox. 15 cm iar în lateral va fi un strat de 20 cm grosime.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Extinderea rețelei de alimentare cu apă se va realiza pe cheltuielile investitorului.

3.6.2. Canalizare menajeră

Canalizarea menajeră strădala propusă se va realiza în sistem centralizat, racordarea la rețeaua de canalizare a localității în curs de înființare, prin realizarea unei extinderi de rețea. Până la finalizarea rețelei publice de canalizare, apa menajeră aferentă PUZ-ului propus s-a prevăzut descărcarea într-un sistem de retenție ape menajere tip SMART amplasate subteran în zona parcelei prevăzută pentru zona verde și echipamente pentru utilități.

Apele menajere colectate prin sistemul de canalizare menajeră propus vor fi descărcate într-un sistem de retenție ape menajere format din două bazine etanșe cu un volum util de 100 mc fiecare, asigurându-se un volum de 200 mc, ce asigură colectarea apelor menajere pentru o perioadă mai lungă.

Bazinele vor fi echipate cu sisteme automate de control și transmitere la distanță al nivelului din bazinele de retenție, astfel în funcție de nivel să se realizeze vidanșarea lor la timp. Vidanșarea se va face cu firme autorizate și se descărcă într-o stație de epurare.

Reteaua de canalizare din PVC-KG, având o lungime de aprox. 360 m, va avea diametrul minim de 250 mm și se va amplasa în axul străzii.

Pentru fiecare parcelă se va realiza un racord de canal care se va delimita de instalația interioară de canalizare în căminele de racord amplasate lângă limita de proprietate, la maxim 1 m față de aceasta.

Diametrul minim al tuburilor PVC cu mufa utilizate pentru realizarea racordurilor de canal va fi D=160 mm x 3,60 mm. Reteaua de canalizare va fi poziționată pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va executa o umplutură de nisip de aprox. 15 cm iar în lateral va fi un strat de 20 cm grosime.

Debitul de ape uzate menajere evacuat s-a determinat conform STAS 1846-90: În aceste condiții debitele caracteristice de ape uzate menajere evacuate sunt:

- $Q_{zi\ med.\ 1} = 10,89\ m^3 / zi = 0,12\ l/s.$
- $Q_{zi\ max.\ 1} = 12,52\ m^3 / zi = 0,15\ l/s.$
- $Q_{orar\ max.\ 1} = 1,46\ m^3 / h. = 0.40\ l/s$

Calitatea apelor uzate menajere se va incadra in limitele prevazute de HG352/2005, respectiv de normativul NTPA 002/2005.

Pentru o buna functionare a retelei de canalizare menajere se prevad camine menajere de vizitare.

Extinderea retelei de canalizare menajera se va realiza pe cheltuiala investitorului

3.6.3. Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe platformele betonate si cladiri din interiorul parcelelor vor fi colectate separat si vor fi reintegrate in solul local prin bazine colectoare individuale de $3,0\ m^3$,

Apele pluviale de pe drumuri si trotuare publice vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale iar apoi vor fi descarcate intr-o retea de canalizare a apelor pluviale care va deservi intreaga zona.

Inainte de descarcarea in bazinul de retentie BR de $8\ mc$, apele pluviale vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi SH cu un debit de $6\ l/s$. Separatorul are rolul de a preepura apele posibil impurificate cu uleiuri minerale si produse petroliere. Din acest rezervor apele pluviale vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi prevazute si ca rezerva de incendiu.

Preaplina bazinului de retentie se va descarca controlat in canalul HCn 56 existent in zona.

Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistenta mare fata de agresivitatea solului si o durata mare de existenta (50 ani).

Reteaua de canalizare va fi pozitionata obligatoriu pe un strat de nisip de $15\ cm$ grosime, deasupra se va realiza o umplutura de nisip de $15\ cm$ iar lateral de $20\ cm$.

Rugozitatea conductelor este foarte mica ($\zeta = 0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezinta o mare siguranta la transport si o etansare absoluta a retelei realizate.

Pe reseaua de canal se vor amplasa camine de vizitare la o distanta maxima de $60\ m$ intre camine

Se mai prevad camine de vizitare in punctele de schimbare a directiei, de intersectie cu alte canale si in puncte de schimbare a pantelor.

Caminele de vizitare permit accesul la canale in scopul supravegherii si intretinerii acestora, pentru curatirea si evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Caminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, avand dimensiunile placii de baza $1,5\ m \times 1,5\ m$ si $H = 2,0\ m$.

Ele vor fi acoperite cu capace de fonta carosabile, in teren cu apa subterana vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

La fazele urmatoare: Certificat de Urbanism si Autorizatie de Constructie pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia de canalizare care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului, precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

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

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

In zona propusa vor aparea noi consumatori de energie electrica, dupa cum urmeaza: locuinte, spatii comerciale, spatii pentru birouri si servicii, iluminat exterior, statii pompare.

Distributia energiei electrice de la postul de transformare se propune sa fie facuta in cablu (linii electrice subterane – LES JT) la mai multe cofrete de distributie energie electrica etanse (tip stradal) CDE, de la care se vor executa bransamentele pentru imobilele nou construite.

Iluminatul stradal al zonei se va realiza cu corpuri de iluminat stradal echipate cu lampi cu vapori de sodiu 250W, montate pe stalpi metalici (Hutil = 9 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza in cablu subteran tip CYABY.

Retelele electrice se vor realiza respectand distantele fata de celelalte instalatii, impuse de normativele aflate in vigoare.

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

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale - incalzire

In localitatea Bucovat nu exista retea de gaze naturale, astfel apa calda necesara satisfacerii nevoilor de confort a utilizatorilor din cladire (apa calda menajera si agent termic pentru incalzirea incaperilor) se va obtine folosind o centrala proprie cu combustibil lichid sau solid.

3.6.6. Telefonie

Reteaua de telefonie se va realiza prin extinderea retelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. S-au prevazut distribuitoare telefonice de zona (DT) etanse (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Extinderea retelei de telefonizare se va realiza pe cheltuiala investitorului.

3.6.7. Retea TVC

Se va realiza prin extinderea retelelor existente ale prestatorilor de servicii de TV in cablu. Se vor realiza retelele de distributie TV cablu aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la care se vor realiza bransamentele de TV in cablu pentru imobilele nou construite. La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

Extinderea retelei de TVC se va realiza pe cheltuiala investitorului.

3.6.8. Salubritate

Colectare deseurilor menajere se va face selectiv, individual pentru fiecare parcela, folosind europubele amplasate pe platforme amenajate la o distanta de minimum 10 m fata de ferestrele locuintelor, cu asigurarea unei pante de scurgere si prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizareacestea fiind intretinute in permanenta.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Prin constituirea Planului Urbanistic Zonal se urmareste si eliminarea disfunctionalitatilor legate de mediu.

SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU:

3.7.1. Protectia calitatii apelor

Surse de poluanti pentru ape, concentratii si debite masice de poluanti rezultati pe faze tehnologice si de activitate:

- ☐ depozitarea necontrolata de materiale in perimetrul forajelor
- ☐ ape uzate menajere
- ☐ ape pluviale.

Solutiile pentru mentinerea parametrilor optimi ai factorilor de mediu sunt de natura urbanistica si tehnica corelata cu cele de ordin administrativ, juridic si igienico-sanitar.

Masurile care se impun sunt:

- ☐ realizarea alimentarii cu apa in sistem centralizat
- ☐ realizarea sistemului de epurare a apelor uzate in sistem centralizat
- ☐ realizarea si modernizarea tramei stradale in vederea eliminarii prafului din atmosfera
- ☐ realizarea spatiilor plantate din cadrul loturilor, a plantatiilor de aliniament din lungul strazilor, a plantatiilor de protectie din lungul arterelor de circulatie in vederea diminuarii cantitatilor de praf si zgomot
- ☐ evacuarea ritmica a gunoierului menajer.

Pentru diminuarea surselor de poluare se propune:

- ☐ modernizarea completa a cailor de comunicatie - drumuri de acces
- ☐ realizarea prospectului stradal propus cu realizarea zonelor verzi prevazute in lungul strazilor
- ☐ amenajarea plantatiilor de protectie in lungul drumurilor, respectarea zonelor de implantare a cladirilor in cadrul loturilor
- ☐ realizarea plantatiilor din cadrul fiecarui lot conform Regulamentului General de Urbanism.

3.7.2. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Sursele de vibratii si zgomot sunt cauzate de circulatia autovehiculelor pe drumurile propuse.

Amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor.

- ☐ respectarea zonificarii functionale
- ☐ respectarea zonelor de implantare a constructiilor in cadrul loturilor
- ☐ realizarea zonelor verzi avand si rol de protectie fonica
- ☐ controlarea si eliminarea factorilor de disconfort

3.7.3. Nivelul de zgomot si de vibratii la limita incintei obiectivului si la cel mai apropiat receptor protejat

Valorile nivelului de zgomot exterior nu depasesc limitele impuse de STAS 10.009/1998.

Nivelul de zgomot trebuie sa aiba urmatoarele caracteristici conform acestui STAS

- ☐ Nivelul echivalent de zgomot $L_{ech} = 75...85^* \text{ dB (A)}$
- ☐ Valoarea curbei de zgomot $C = 70...80^* \text{ dB}$
- ☐ Nivelul de zgomot de varf $L_{varf} = 85...95^* \text{ dB (A)}$

Pentru limitarea vibratiilor se vor lua masuri la proiectare pentru dimensionarea corecta a fundatiilor, platformei pentru parcare si a accesului rutier, astfel incat la limita incintei sa nu apara vibratii detectabile cu aparatura de specialitate.

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare si nu se vor amplasa obiective care sa determine poluarea zonei (aer, apa, sol etc.)

Se prevede ca zona studiata va fi ocupata succesiv cu functiunile propuse, in functie de dinamica procesului de dezvoltare locala. Solicitarile investitorilor si posibilitatile acestora de finalizare a lucrarilor vor determina declansarea unor activitati etapizate de constructie. Astfel, este previzibil ca lucrarile de constructii ce decurg vor afecta mediul pe timp limitat.

Lucrarile proiectate nu se constituie ca surse de poluare a solului si subsolului. Toate obiectivele subterane vor fi hidroizolate. Conductele folosite pentru apa si canal vor fi de urmatoarele tipuri: tuburi de polietilena PE-HD, PVC multistrat sau fonta ductila cu imbinari realizate fie prin sudura, fie prin piese de imbinare etanse, eliminandu-se pericolul scurgerilor de apa.

3.7.4. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Pentru a preveni riscurile de inundații este necesară curățarea canalelor de desecare existente de către proprietarul acestora și anume A.N.I.F.

Având în vedere că sistemul de canale de desecare necesită reabilitare și a fost dimensionat numai pentru a prelua excesul de umiditate și nu cel rezultat din schimbarea de folosință din agricol în curți construcții edificabile, apele pluviale vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială și stocate într-un bazin de retenție de unde preaplinul va fi descărcat în canalul HCn 56 - conform aviz ANIF.

Apele pluviale de pe construcții vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate în rețeaua de canalizare pluvială CPd propusă.

Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizează prin rigole amplasate în lateralul drumurilor. Apele de ploaie colectate în bazinul de retenție se pot folosi la stropirea spațiilor verzi, spălarea străzilor, preaplinul va fi descărcat în canalul HCn 56.

3.7.5. Epurarea apelor uzate

Canalizarea apelor uzate menajere va fi realizată în sistem centralizat. Până la finalizarea rețelei publice de canalizare, apa menajeră de la parcelele propuse se va descărca într-un sistem de retenție ape menajere, tip SMART, amplasat subteran pe parcelă pentru zonă verde și echipamente pentru utilități.

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele din P.U.Z. se propune un canal stradal care va prelua strict numai apele uzate menajere, apele pluviale vor fi preluate separat.

Pe canalizarea stradală se montează camine de vizitare, distanța dintre acestea nu va depăși 60 m.

3.7.6. Depozitarea controlată a deșeurilor

Se va avea în vedere că, pe fiecare dintre parcelele create, viitorii ocupanți să prevadă platforme de depozitare controlată a deșeurilor, plasate la distanțe conforme cu normele în vigoare, care să nu stănjenească activitățile specifice fiecărui investitor.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv pe fiecare parcelă în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată pe baza de contract.

Parcelele destinate locuirii colective, dotărilor, instituțiilor publice și a serviciilor vor avea platforme unde sunt organizate recipientele de colectare selectivă a deșeurilor. Platformele se vor amplasa respectând O.M.S. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Este interzisă înălțarea deșeurilor prin ardere cu foc deschis.

3.7.7. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se prevăd zone verzi ce deservește ansamblul studiat, care reprezintă un procent de minimum 5% din suprafața totală a amplasamentului.

Amenajarea spațiilor verzi, se vor conforma prevederilor emise prin Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

3.7.8. Refacerea peisagistică

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului care se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de construcții, concretizate prin distrugerea elementelor de vegetație, se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori.

Autorizatia de Construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform Anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism (H.G. 525/1996).

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 60 % din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber in jurul constructiei.

Plantarea de arbori inalti este permisa numai la distante mai mari de 2,0 m fata de linia despartitoare a doua proprietati.

Se vor planta aliniamente de copaci si pe strazile principale in cadrul zonelor verzi propuse, marcate in profilul transversal al fiecarei strazi.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenurile aferente drumurilor propuse vor trece in domeniul public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea documentatiei „P.U.Z. - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTAR”, pentru amplasamentul din intravilanul comunei Bucovat, in suprafata de 1,74 ha, teren arabil, in proprietatea beneficiarului Cos Adriana-Loredana, Novac Aurelian-Remus, Rozsa Simona-Bianca, s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, al Certificatului de Urbanism nr. 53 din 25.05.2023 si Certificatul de Urbanism nr. 83 din 06.05.2025 si al prevederilor P.U.G. - COMUNA BUCOVAT.

Obiectivele principale care au stat la baza stabilirii categoriilor de interventie, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost:

- ☐ P.U.G. - COMUNA BUCOVAT;
- ☐ planurile urbanistice aprobate in vecinatatea amplasamentului;
- ☐ conditii de teren;
- ☐ tema de proiectare.

Toate interventiile pe amplasament se vor realiza numai pe baza prezentului P.U.Z. aprobat, cu incadrarea in prevederile acestuia.

Se vor intocmi toate studiile de teren necesare (studiu geotehnic, studiu pedologic, studiu cadografic, studiu arheologic, studiu de circulatii, studiu urbanistic e.t.c.).

Regulamentul local de urbanism al prezentului P.U.Z. este parte integranta a proiectului si are un caracter de reglementare ce explicita si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe intreaga zona studiata.

Parcellele rezultate prin dezmembrare, conform prezentului P.U.Z., vor avea categoria teren agricol in intravilan, urmand ca dupa autorizatia si edificarea constructiilor, se vor efectua lucrari pentru schimba categoriei de folosinta a terenului conform prevederilor Legii 7/1991 - a cadastrului si a publicitatii imobiliare.

Prioritatile de interventie in zona studiata sunt considerate a fi cele legate de realizarea infrastructurii/utilitatilor, de cele finantate, in principal, de sectorul public.

Extinderea de noi retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatile locale sau de dezvoltator, in totalitate sau partial prin cooperare functie de amploarea acestora.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice din zona, se suporta in intregime de promotorul lucrarilor, sau de asociatia de proprietari, care urmeaza sa se ocupe de realizarea lucrarilor comune de viabilizare a teritoriului.

Functionarea optima a zonei, nu poate avea loc decat dupa realizarea obligatorie a echiparilor de infrastructura. Este indeobste cunoscut faptul ca existenta prealabila a infrastructurii atrage dupa sine dezvoltarea organizata a investitiilor, iar un teren lipsit de echipare permite doar dezvoltari intamplatoare si haotice.

Asa cum, insa, practica o demonstreaza, este previzibil ca presiunea sectorului privat va determina o rasturnare a ordinii de interventie, lucru care se va solda cu aparitia in zona a unor obiective izolate, care vor functiona in prima etapa prin aplicarea de solutii provizorii de echipare edilitara (foraje, fose septice).

Se apreciaza ca factorii de decizie din sectorul public trebuie sa vina in intampinarea acestui fenomen, prin elaborarea unei strategii prin care sa se stabileasca modalitatea de realizare a proiectelor de infrastructura prin:

- ☐ stabilirea listei de proiecte necesare;
- ☐ etapizarea interventiilor;
- ☐ identificare de fonduri;
- ☐ implicarea tuturor factorilor interesati etc.

Administratia publica locala in calitatea sa de dublu arbitru intre interesele generale ale comunitatii locale si interesele individuale particulare, va trebui sa gaseasca modalitati simple si rationale pentru gestionarea localitatilor si a terenului aferent, avand in vedere efectele pe termen lung ale deciziilor aprobate in politica de amenajare a teritoriului.

Intocmit,
S.C. MS-CAD S.R.L.
arh. CRASOVAN MARIUS

Verificat,
arh. DRAGAN ROXANA-SNEZANA

Data:
30.01.2026.