

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării** : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
3 BLOCURI LOCUINTE D+P+3E+M
COM.BUJORENI, SAT BUJORENI,
PUNCT "ACASA"
- * **Beneficiar** : **S.C. ROVIMET S.A. - Rm. Vâlcea**
- * **Proiectantul general** : **S.C. COMPATIBIL S.R.L. - Rm. Vâlcea**
- * **Subproiectanți** : S.C. PROPRAMM S.R.L.
Ing.VIJU LUCIAN
Ing. MOSTEANU ALEX.
- * **Data elaborării** : septembrie 2007

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului , **S.C. ROVIMET SA** , cu sediul în municipiul Rm. Vâlcea, strada Raureni , nr. 14, se întocmește prezenta documentație faza Plan Urbanistic de Zonă , necesar realizării unor imobile pentru locuințe colective cu regimul de înălțime Demisol + Parter + 3 Etaje + Mansarada .

Conform PUG comuna Bujoreni aprobat , terenul are destinația zona rezidențială cu locuințe pe loturi, cu regim de înălțime mic și mediu și funcțiuni complementare . Conform Legii 350 / iulie 2001 , modificată și completată în iulie 2006 , în cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă este necesar realizarea unei documentații de urbanism prin care să se justifice posibilitatea intervenției urbanistice solicitate.

După aprobarea acestei documentații , se poate întocmi documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire .

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**
 - Plan urbanistic general al comunei Bujoreni aprobat .

1.4. SCOPUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism în faza Plan Urbanistic de Zonă se întocmește în principal pentru schimbarea regimului maxim de înălțime admis; aceasta cerință este tot mai mult exprimată de către investitori în ceea ce privește dezvoltarea cartierelor rezidențiale ce urmăresc amplasamente care beneficiază atât de utilități , cât și de priveliște agreabilă ; amplasamentul studiat prin documentația de față este optim din acest punct de vedere.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenurile libere de construcții având funcțiuni de locuire și-au schimbat forma de proprietate asupra terenurilor ; cumpărătorii terenurilor au răspuns cerințelor de expansiune a ansamblurilor rezidențiale , înregistrându-se în prezent mai multe șantiere pentru realizarea ansamblurilor de locuințe în vecinătatea imediată a terenului studiat .

Utilitățile existente inițial au fost completate , adaptându-se noilor cartiere de locuințe aflate în lucru . Fondul construit destinat inițial locuințelor independente cu regim de înălțime mic și mediu a fost extins prin construirea imobilelor de locuințe individuale și colective.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul pe care se propune realizarea imobilelor se află în intravilanul comunei Bujoreni , strada Muzeul Satului , nr. 79 , punct „Acasă”, și este compus din două suprafețe, respectiv 1637,01mp reprezentând curți construcții și 1/2 din 244,00mp reprezentând drum de acces. Terenul se află în proprietatea S.C. ROVIMET SA conform contractelor de vânzare cumpărare nr. 1433/19mai2006 și nr. 2067/04iulie2007.

Vecinătăți :

- la nord - proprietate Comanescu Ion și proprietate Vulpe Corneliu drum acces riverani și paraul Valea Bujorencii ;
- la vest - proprietate Paun Georgiana ;
- la sud - proprietate Stanca Romica ;
- la est - proprietate Valcea Gheorghe și teren nr.cadastral 1299 .

Conform Plan Urbanistic General al comunei Bujoreni aprobat , terenul se află în intravilan și are destinația zonă rezidențială și funcțiuni complementare .

Amplasarea acestui teren este în vecinătatea limitei de sud a comunei Bujoreni , în apropierea accesului în municipiul Rm. Vilcea.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității , oferind panorame deosebite în special spre laturile de sud , est și vest, spre dealurile ce înconjoară municipiul .

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat este prevazut cu acces carosabil si pietonal prin actele de vanzare-cumparare mentionate mai sus care deserveste atat proprietatea SC ROVIMET SA cit si proprietatea vecina la nord, respectiv Comanescu Ion.

Dimensiunile acestui acces in plan sunt variabile prezentand o ingustare pina la o banda de circulatie , motiv pentru care unul dintre beneficiarii acestui drum, respectiv SC ROVIMET SA a inintat demersuri juridice pentru obtinerea de teren suplimentar in vederea regularizarii prospectului de drum, de la vecinul dinspre nord, Vulpe Corneliu. Prezentam in anexa un plan de amplasament cu propunerea de dezmembrare a 55,00mp din proprietatea Vulpe Corneliu pentru supralargire drum de acces spre proprietatile Comescu Ion si SC ROVIMET SA.

Drumul de acces prevazut prin contractul de vanzare-cumparare debuseaza in drumul de acces riverani care deserveste proprietatile vecine, si mai departe, peste paraul Valea Bujorencii, in strada Muzeul Satului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent terenul este împrejmuit , si are edificate trei constructii la nivelul parter, identice, reprezentand trei tronsoane de blocuri de locuinte colective. Pentru aceste constructii s-au obtinut doua autorizatii de construire de la Primaria Bujoreni una pentru un tronson si a doua pentru celelalte doua tronsoane de locuinte; ambele prevedeau pentru imobilele de locuinte regim de inaltime D+P+2E+M.

Documentatia prezenta propune pentru cele 3 tronsoane de blocuri de locuinte , modificarea regimului de inaltime la D+ P + 3E +M .

Blocurile sunt compuse dupa cum urmeaza:

- la demisol cite 4 garaje si spatiu pentru casa scarii;
- la nivelele parter, etajele 1-3 si mansarda cite doua apartamente de 3 camere pe fiecare nivel si casa scarii.

Total ansamblu rezultat : 12 garaje si 30 apartamente cu 3 camere.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Amplasamentul beneficiază de toate utilitățile la nivelul drumului de acces riverani la proprietatile vecine.

Documentatia de fata rezolva la nivel de P.U.Z . lucrarile de alimentare cu apa , canalizare menajera si canalizare pluviala ,alimentare cu gaze si energie electrica aferente proiectului 3 BLOCURI DE LOCUINTE D+P+3E+M – strada Muzeul Satului , nr.79 , sat Bujoreni, comuna Bujoreni .

1.ALIMENTARE CU APA POTABILA

Situatia existenta

In aceasta zona exista o conducta de distributie a apei potabile cu Dn 50 mm – otel , amplasata pe drum acces riverani .

CANALIZARE MENAJERA

Situatia existenta

Pe drumul de acces pentru riverani exista un canal menajer cu Dn 200 mm .

CANALIZARE PLUVIALA

Situatia existenta

In zona studiata nu exista canalizare pluviala .

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Proiectarea ansamblului rezidențial va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc ; în acest sens se va trece la identificarea zonelor periculoase pentru așezările umane și prevederea măsurilor adecvate , de limitare a efectelor factorilor de risc.

S-au realizat studii geotehnice care au detaliat natura terenului și au evidențiat stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru construcții .

Concluziile și recomandările studiului geotehnic au generat soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiune convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului .

Prin proiectul de organizare de șantier se vor evidenția platformele destinate depozitării materialelor și utilajelor în timpul construcției .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile , reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor .

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie pentru schimbarea zonificării funcționale, modificările aduse regimului de construire , funcțiunii zonei , înălțimii maxime admise , coeficientului de utilizare al terenului CUT și retragerii clădirilor față de aliniament. Tot aici se evidențiază și procentul de ocupare al terenului POT și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Documentația de față solicită derogări de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă – PUG aprobat , demonstrând posibilitatea intervenției urbanistice propuse .

3.3. PARCELAREA TERENULUI

Parcela deținută de beneficiar are suprafața totală de 1637,01 mp și se pretează amplasării a 3 (trei) imobile de locuințe colective cu regimul de înălțime D+P+ 3 Etaje + Mansarda . Se propun indicatori urbanistici POT și CUT adecvați ocupării judicioase a terenului , precum și toate dotările aferente unui ansamblu rezidențial modern (parcaje , spații verzi , alei pietonale , amenajări de incintă , loc de joacă pentru copii și spații depozitari deseuri menajere) .

POT maxim solicitat = 35 %

POT realizat prin propunerea urbanistică = 32 %

CUT propus = 1,7

Aliniament construcții: imobilele propuse nu sunt amplasate la strazi existente.

Număr de parcaje = 18 locuri

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conformarea generală a terenului valorifică valențele cadrului natural prin următoarele mijloace :

- accesul carosabil si pietonal la parcelă ;
- configurația si suprafața suficientă a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a imobilelor ;
- vecinătatea imediată și deschiderea spre dealurile ce înconjoară zona studiată , care constituie un cadru natural valoros ;

3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în proprietate se face prin intermediul unui drum de acces carosabil care debusează într-un drum de acces pentru riverani. Beneficiarul dorește, pentru îmbunătățirea traficului la parcela studiată, să realizeze debusarea drumului de acces la strada Muzeul Satului.

În acest scop a solicitat și a obținut un aviz de construire pentru un podet provizoriu peste paraul Valea Bujorencii care este cuprins și în documentația de față ca propunere pentru modernizare și construcție definitivă.

În cadrul incintei, documentația propune zone de acces și parcuri amplasate pe latura de est ale terenului , astfel încât amplasarea locuințelor să se facă pe latura de vest , imobilele fiind înconjurată de spații verzi , alei pietonale și amenajări de incintă .

Rezolvarea acceselor carosabile și asigurarea a 18 locuri de parcare descoperite ca și prevederea a 12 garaje la demisolul imobilelor oferă câte un loc de parcare pentru fiecare apartament .

3.6. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ – REGLEMENTĂRI , INDICI URBANISTICI

Se solicită realizarea a 3 blocuri de locuințe organizate într-un cvartal care să ofere condiții de confort deosebite , precum și accese carosabile și parcaje suficiente .

S –a optat pentru o amplasare decalată a imobilelor pentru a permite o bună vizibilitate către zona ce oferă o panoramă deosebită , și pentru a oferi o bună însorire apartamentelor .

Ansamblul va beneficia și de un loc de joacă pentru copii , amplasat spre extremitatea sudică a terenului.

Fiecare imobil va avea 2(doua) apartamente pe nivel , rezultând la regimul de înălțime solicitat, un număr maxim de 10 de apartamente / imobil , respectiv 30 apartamente în ansamblul propus .

În vecinătatea accesului în ansamblu se propune o platformă gospodărească pentru depozitarea europubelelor , în incinta terenului proprietate .

Beneficiarul va încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deeurilor menajere rezultate după darea în folosință a apartamentelor.

Sistemul constructiv :

- fundații din beton izolate sub stâlpi și continue sub ziduri ;
- structură în cadre (stâlpi și grinzi) din beton armat ;
- planșee din beton armat peste demisol , parter și etaje ;
- închideri exterioare realizate din blocuri celulare autoclavizate (b.c.a.)sau cărămidă , finisate multistrat inclusiv polistiren ;
- șarpantă și învelitoare din tablă LINDAB sau similar , la unghi adecvat materialului ;
- compartimentări interioare realizate din cărămidă , b.c.a. și RIGIPS ;
- tâmplărie din profile P.V.C. sau aluminiu cu geam termopan .

Finisajele interioare și exterioare vor fi realizate cu materiale de bună calitate , moderne , durabile și ușor de întreținut .

Structura în cadre permite o flexibilitate a compartimentărilor interioare, spațiile putându-se remodela pe viitor .

Soluția propusă a avut în vedere realizarea de apartamente care să ofere condiții cât mai bune din punct de vedere al orientării, pe un teren cu suprafață generoasă și cu poziție privilegiată .

Prin poziționarea și conformarea lor interioară, imobilele vor beneficia de însorire optimă, apartamentele fiind dublu orientate, astfel încât la solstițiul de iarnă să fie asigurată însorirea acestora minim o oră și jumătate, conform legii.

Imobilele nu vor umbri prin amplasarea lor construcțiile învecinate existente la nord și est, fiind poziționate la o distanță mai mare de 10,0m față de acestea.

Constructia cea mai apropiata se afla amplasata la nord de imobilele propuse , la o distanta 5,00m fata de acestea si are functiunea de anexa gospodareasca, fiind continuata cu bolta de vie pina la limita de proprietate.

BILANȚ TERITORIAL

DENUMIREA ZONEI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA TEREN (mp)	PROCENTUAL DIN TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN
ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU	522,00 mp	32 %
ZONĂ ACCESE CAROSABILE + PARCĂRI ÎN INCINTĂ	600 mp	37 %
ZONĂ ALEI PIETONALE	72,00 mp	4 %
ZONĂ VERDE IN INCINTA ȘI AMENAJĂRI - LOCURI DE ODIHNĂ	180,00 mp	11 %
ZONĂ SPAȚIU JOACĂ	200,00 mp	12 %
ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	60,00 mp	4 %
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE SC ROVIMET SA	1637,01 mp	100 %

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTARE CU APA POTABILA

Situatia proiectata

Pentru alimentarea cu apa a blocurilor analizate se propun urmatoarele lucrari :

- 1 camin de vane necesar in punctul de racord la conducta de distributie existenta cu Dn 50 mm ;
- din caminul de vane porneste o conducta de distributie din polietilena de inalta densitate PE 80 cu Dn 50mm, amplasata sub accesul carosabil propus; din aceasta conducta pornesc niste ramificatii , din care se alimenteaza cu apa blocurile ;
- pentru fiecare bloc s-a prevazut un bransament de apa cu un camin de apometru necesar pentru contorizarea consumului de apa .

Reteaua de distributie a apei potabile din ansamblul analizat , este din conducte din polietilena de inalta densitate , montate ingropat , sub adancimea de inghet .

Pe retea s-au prevazut 3 hidranti de incendiu subterani cu Dn 80 mm , necesari pentru stingerea incendiilor , care sa acopere intreaga suprafata proprietate si care sa asigure in fiecare punct un debit de 10 l/s.

CANALIZARE MENAJERA

Situatia proiectata

Apele uzate menajere rezultate de la blocurile analizate vor fi preluate si transportate gravitational de o retea de canalizare propusa , din tuburi PVC cu Dn 200mm ;

Dupa preluare, aceste ape uzate vor fi deversate la o statie de epurare biologica amplasata in incinta proprie, capacitatea pentru a prelua toate cele trei blocuri, si furnizata de catre o firma autorizata si agrementata in astfel de lucrari .

CANALIZARE PLUVIALA

Situatia proiectata

Se propune o retea de canalizare pluviala din tuburi PVC , care va transporta gravitational apele de ploaie aferente parcajelor , acoperisurilor si aleilor carosabile ,spre canalul paraului Valea Bujorencii .

Apele de ploaie de pe parcajele si aleile carosabile propuse sunt preluate prin guri de scurgere cu sifon si deposit.

Beneficiarul va trebui să realizeze utilitățile necesare funcționării obiectivului , prin extindere și racordare la cele existente în zona . La fazele ulterioare de proiectare se vor detalia toate specialitățile .

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Se va obține avizului de amplasament al S.C. Electrica (operator de servicii alimentare cu energie electrică) în urma studiului de specialitate , pentru a asigura sursă de alimentare zonei deja conturate .

- telefonizare : extinderea liniilor de telecomunicații ;

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Imobilele propuse pot fi alimentate cu gaze naturale pentru prepararea hranei și la centralele termice de apartament , din rețeaua existentă in zona, în dreptul incintei.

Se propune realizarea unui bransament de gaze naturale și un post de reglare - măsurare amplasat la limită de proprietate , din care va pleca instalație de utilizare exterioară și interioară în fiecare bloc până la intrarea în apartamente unde va exista posibilitatea de montare a contoarelor individuale .

Realizarea proiectului de alimentare cu gaze naturale se poate face numai după obținerea acordului de acces la sistemul de distribuție gaze naturale de la operatorul de sistem.

Asigurarea încălzirii imobilelor în sisteme de încălzire actuale . Se va face cu centrale termice de apartament care vor asigura atât energia termică necesară pentru încălzire , cât și pentru prepararea apei calde menajere .

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Zona studiată este ferită de surse de poluare , ea va beneficia din plin de multă verdeață.

Spațiile verzi vor fi parțial plantate cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante , care vor arma straturile și vor trage apa din teren .

Sistematizarea actuala a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu :

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă , alei carosabile și pietonale , accese către rețeaua de canalizare pluvială propusă ;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor , bransamentelor și a rețelelor , pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului prin interzicerea utilizării de combustibili solizi pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor interioare;
- măsuri pentru depozitarea controlată , colectarea și transportul gunoaielor menajere .

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerea din prezentul studiu fază PUZ va oferi viitorilor locatari un ansamblu rezidențial confortabil , cu toate dotările necesare funcțiunii de locuire la nivelul anului 2007.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea accesului pe parcelă ;
- schimbarea categoriei de folosință a terenului ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , edificabil , regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Întocmit ,
Arh. Marcela IOAN

SC COMPATIBIL SRL
RM.VILCEA

REGULAMENT AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru realizare 3 BLOCURI DE LOCUINTE D+P+3E+M în comuna Bujoreni, sat Bujoreni, , str. Muzeul Satului , nr. 79.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Prezenta documentație se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic General ”

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism , aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU , aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006 .

- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG , pentru zona ce face obiectul PUZ .

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate , necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul , nu reprezintă o fază de investiție , ci o fază premergătoare realizării investițiilor . Unele prevederi ale PUZ –ului , strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei , nu figurează în planurile imediate de investiții . Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat , în funcție de fondurile puse la dispoziție , dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin Puz se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile , reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată .

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea rețelei stradale ;
- modificarea zonificării funcționale a terenului ;

- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , POT , CUT , etc) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului ;

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Terenul pe care se propune realizarea Imobilelor se află în intravilanul comunei Bujoreni, sat Bujoreni , strada Muzeul Satului , nr. 79 , are o suprafață de 1637,01 mp și se află în proprietatea S.C. ROVIMET SA. conform contractelor de vânzare cumpărare nr. 1433/19mai 2006 și nr. 2067/04 iulie 2007.

S –au obținut Autorizatia de construire nr 05 din 05.02.2007 pentru un imobil locuinte D+P+2E+M si Autorizatia de construire nr. 29 din 07.03.2007 pentru doua imobile de locuinte D+P+2E+M .

Conform PUG aprobat , terenul se află intravilan și era destinat amplasării locuintelor mici existente și propuse . Conform Legii 350 / iulie 2001 , modificată și completată în iulie 2006 , în cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă este necesar realizarea unei documentații de urbanism prin care să se justifice posibilitatea intervenției urbanistice solicitate (PUZ).

Funcțiunea dominantă a zonei – Zonă de locuințe colective cu regim de înălțime D + P + 3 Etaje +M .

Construcții și amenajări permise în amenajabilul parcelei (terenul rămas după ocuparea cu construcțiile propuse):

- accese , alei carosabile , parcaje , garaje ;
- spații verzi , amenajări de incintă , locuri de odihnă, loc de joacă pentru copii ;
- rețele tehnice edilitare și construcții aferente lor : racorduri și branșamente ;
- zonă gospodărie comunală – platformă gunoi .
- împrejurimile parcelei .

Sistemele constructive alese vor ține cont de toate regulile și normativele în vigoare pentru siguranța construcțiilor și apărarea interesului public .

S –a optat pentru o amplasare decalată a imobilelor unele față de altele pentru a permite o bună vizibilitate către zona ce oferă o panoramă deosebită , și pentru a oferi o bună însoțire apartamentelor .

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei :

- Alimentare cu apă potabilă
 - o Branșament direct din rețeaua publică ;
 - o Cămin de branșament și apometru.
- Canalizarea menajeră și pluvială :
 - o Racord la rețeaua publică ;

- Cămine de racord .
- Telefonie :
 - Branșament la rețea ;
- Alimentare cu energie electrică :
 - Se va obține avizului de amplasament al S.C. Electrica (operator de servicii alimentare cu energie electrică) în urma studiului de specialitate , pentru a asigura sursa de alimentare zonei rezidențiale deja conturată .
- Alimentare cu gaze naturale ;
 - Branșament din rețeaua publică ;
 - Firidă contor – măsurare consum;

Împrejmuirea parcelei

- Spre domeniul public – împrejuririle vor fi transparente , și vor avea o înălțime maximă 1,80m .
- Spre limitele laterale , împrejuririle pot fi opace cu o înălțime maximă de 2,00 m.

Se propun indicatori urbanistici POT și CUT adecvați ocupării judicioase a terenului , precum și toate dotările aferente unui ansamblu rezidențial modern (parcaje , spații verzi , alei pietonale , amenajări de incintă , loc de joacă pentru copii și spații de odihnă).

POT propus prin PUZ pentru zona studiată = 35%

POT realizat prin propunerea urbanistică = 32 %

CUT propus = 1,7

Întocmit,

Arh. Marcela IOAN