

JUDEȚUL IALOMITA
PRIMARIA PLATONESTI

NR. 69/22.11.2024

PROIECT DE HOTARARE

privind **APROBAREA** planului urbanistic zonal

**„LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI AMENAJARE
PARC”**

Primarul comunei Platonesti,

Având în vedere referatul de aprobare al primarului comunei Platonesti ;

Având în vedere prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1), art.47(1),(2),(3),(5) și art.48(1),(2),(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile sectiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere Planul Urbanistic General al comunei Platonesti aprobat cu HCL 50/19.12.2017

Avand in vedere prevederile art. (10), (11), sectiunea a 3-a, sectiunea a 4-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Avand in vedere prevederile cap. III, art. (2), (10), (11), cap. IV, sectiunea a 2-a, sectiunea a 3-a, anexa 1, anexa 2, anexa 3, anexa 4 din Regulamentul Local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism aprobat cu HCL 28/11.02.2011;

În temeiul prevederilor art. 129(2), lit. "c", coroborat cu art. 129(6), lit. "c", ale art. 139(3), lit. "e" si ale art. 196(1), lit. "a" din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

PROPUNE:

Art. 1: Se însușește raportul privind informarea și consultarea publicului nr.50/22.11.2024 .

Aprobă Planul Urbanistic Zonal „LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI AMENAJARE PARC”

, conform planului de situație anexat.

Art. 2: Se stabilește, pentru documentația de urbanism PUZ de la art. 1, perioada de valabilitate de 3 ani.

Art. 3: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului comunei Platonesti.

Art. 4: Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 5: Hotărârea se comunică:

- Primarului comunei Platonesti
- Instituției Prefectului – Județul Ialomita
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului


NEGRARU FLORINEL

AVIZAT
SECRETAR GENERAL
DAVID ELENA

Nr. 70/22.11.2024

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea planului urbanistic zonal:

**„ LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI AMENAJARE
PARC ”**

In scopul asigurarii unei dezvoltari urbane durabile si integrate a comunei Platonesti, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotarare se propune aprobarea unei documentatii de urbanism de tip:

- Plan urbanistic zonal, care constituie instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate.





ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
PLATONEȘTI
JUDEȚUL IALOMIȚA



Telefon: 0243 279120
Web: www.platonesti.ro

Fax: 0243 279120
E-mail: primaria_platonesti@yahoo.com

Nr. Înreg. : 50 / 22.11.2024

RAPORT

privind PUZ studiat pentru

„LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE PARC”

Comuna Platonești, sat Lăcusteni, str. Fetești, nr. 10, județ Ialomița,

Beneficiar: U.A.T. Platonești

Subsemnata Neagu Adriana Cătălina, inspector urbanism în cadrul Primăriei Platonești, vă rog să aprobați inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE PARC” și a Regulamentului aferent acestuia, situat în Strada Fetești, Nr. 10, Sat Lăcusteni, Comuna Platonești.

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul comunei Platonești, UTR. nr. 7, str. Fetești, nr. 10.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent parcela de teren este situată în zona funcțională IS – **zonă pentru instituții și servicii.**

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată art. 47, alin. (3) lit. b) coroborat cu prevederile PUG și RLU art. 8.38.6 lucrările solicitate se pot realiza numai în baza unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării în Consiliul Local al Comunei Platonești și cu respectarea RGU.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (1), coroborat cu art. 2 și 3 din RLU aferent PUZ, deoarece se solicită modificări ale documentației de urbanism aprobată anterior este necesară întocmirea unei noi documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării în Consiliul Local al comunei Platonești și cu respectarea RGU.

Parcela proprietate particulară, are o suprafață totală de 11.900,00 mp; NC/CF 20252.

Categoria de folosință a terenului este **Curți-Construcții – intravilan.**

Prin solutia urbanistica propusa s-au stabilit următoarele:

Zone funcționale propuse:

L - zonă pentru locuințe;

Sp - zonă pentru spații verzi;

C - zonă pentru căi de comunicație;

- pentru zona de locuințe : POT= 30 % ; CUT= 1,05. Nr. Niv. = P+2E ; H max cornișă. = 8,00 m;

H max coamă = 12,00m.

- pentru anexe, foisoare, garaje : parter; H max cornișă. = 4,0 m ; H max coamă = 6,00 m.

- pentru zona verde, parcuri: POT= nu este cazul ; CUT= nu este cazul; H = nu este cazul;

Accesul principal la amplasament se asigură din str. Fetești.

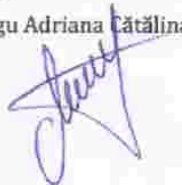
Accesul la loturile propuse se va face din drumul de incintă - lotul 15; parcare se va asigura în interiorul fiecărei parcele, în afara circulațiilor/drumurilor.

Parcajele se vor asigura conform prevederilor Anexei 5 din HG 525/1996. Se propune minim 1 loc de parcare pe fiecare lot.

Echipamentele tehnico edilitare se vor realiza prin extinderea rețelelor de utilități existente în zonă, conform avizelor gestionarilor de utilități, pe cheltuiala beneficiarului. Documentația este însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 03 / 07.02.2024 pentru această etapă de proiectare.

Documentația PUZ a parcurs procedura de informare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2010 și a obținut Avizul comisiei CTATU. Prezenta documentație PUZ se va supune analizării și aprobării în ședința Consiliului Local la sfârșitul perioadei de transparență decizională. Termen de valabilitate PUZ: 36 luni de la data aprobării.

Inspector Urbanism,
Neagu Adriana Cătălina





PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TÂRGOVIȘTE**
Mob: +40(0)734722655
Email: citymapsrl@gmail.com

PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE PARC

Comuna Platonești, sat Lăcusteni, str. Fetești, nr. 10, județ Ialomița

Beneficiar: **U.A.T. Platonești**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI
AMENAJARE PARC**

NR. PROIECT: **Z559/2024**

AMPLASAMENT: **Comuna Platonești, sat Lăcusteni, str.
Fetești, nr. 10, județ Ialomița**

BENEFICIAR: **U.A.T. Platonești**

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.
Adresa: Str. Revoluției, Nr.6, Bl. C14, Ap.2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymapsrl@gmail.com**

FAZA
PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chirițescu

PROIECTANT
REȚELE
EDILITARE: Inginer Marian Radu

REDACTARE
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

REDACTARE Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE

Scara 1: 25.000

P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G

Scara 1: 5.000

P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Scara 1: 2.000

P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Scara 1: 1000

P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

Scara 1: 1000

P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

Scara 1: 500

P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ

Scara 1: 500

P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Scara 1: 500

P5. – DOCUMENTAR FOTO

P6. – PROFILURI TRANSVERSALE

Scara 1: 100

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1
MEMORIU DE PREZENTARE
- cuprins -

1. INTRODUCERE.....	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației.....	7
1.2 Obiectul P.U.Z.....	7
1.3 Surse documentare.....	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă.....	8
2.2. Elemente ale cadrului natural.....	11
2.3. Circulația.....	12
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă.....	13
2.5. Echiparea edilitară.....	14
2.6. Probleme de mediu.....	14
2.7. Opțiuni ale populației.....	15
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	15
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare.....	15
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local.....	15
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	15
3.4 Modernizarea circulației.....	15
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	16
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare.....	20
3.7 Protecția mediului.....	20
3.8 Obiective de utilitate publică.....	21
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse.....	21
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	21

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE PARC

Adresa: Comuna Platonești, sat Lăcusteni, str. Fetești, nr. 10, județ Ialomița

Proiectant: S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Târgoviște

Beneficiar: U.A.T. Platonești

Data: 2024; Cod proiect: Z559

Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de schimbare zonă funcțională și de lotizare teren în vederea construirii unor locuințe și amenajare spații verzi, a unui teren situat în comuna Platonești, sat Lăcusteni, str. Fetești, nr. 10, ce aparține domeniului privat al comunei Platonești, așa cum reiese din Hotărârea nr. 36/28.06.2018. Suprafața de teren care face obiectul PUZ este de 11.900 mp și se dorește lotizarea și valorificarea acestuia prin construirea de locuințe și pentru amenajare două zone spații verzi care vor deservi locuitorii cartierului.



În Certificatul de Urbanism nr. 3/07.02.2024 eliberat de Primăria Platonești, s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent", deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 47, alin (3), lit. e), coroborat cu art.32, alin (1), pentru autorizarea investiției este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ pentru divizarea în mai mult de trei parcele.

Conform prevederilor Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, alin (5), lit.a), prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

1.3 Surse documentare

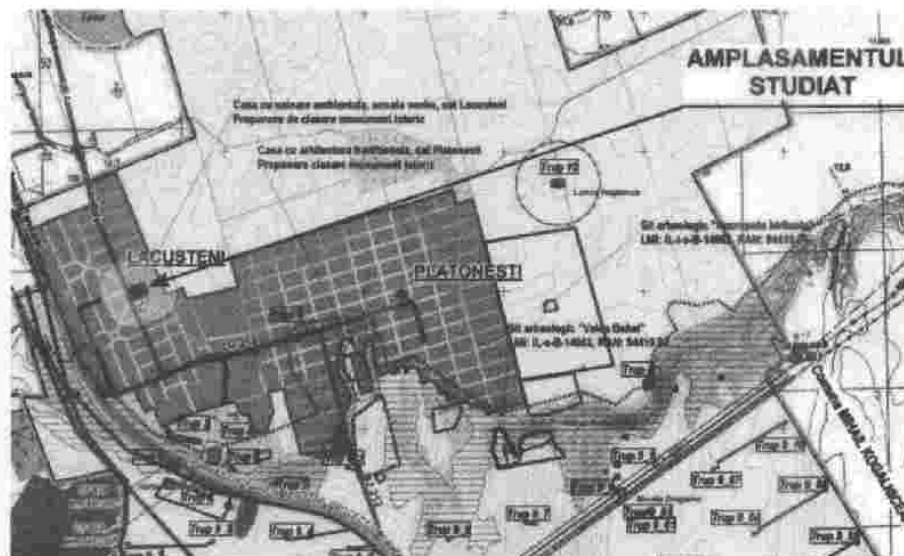
- PUG Comuna Platonești aprobat prin HCL nr. 50/19.12.2018;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat autentificat cu nr. 36/28.06.2018;
- Studiu geotehnic Af.;
- Planul de situație vizat OCPI;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;

- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

În planșa "Încadrare în teritoriu și localitate" scara 1 :25 000 este prezentată poziția parcelei față de limita teritoriului administrativ al Comunei Plătonești și arterele principale de circulație: DJ 212, Circulația Feroviară linia CF 804 – Făurei -Fetești, interstația CF Tândărei -Movila.



Încadrarea în teritoriul Comunei Plătonești

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care face obiectul documentației se află în UTR 7.



Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

Utilizarea funcțională:

• Utilizări permise:

- construcții administrative (sediu primărie, sediu politie, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc);
 - construcții de învățământ (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school);
 - construcții de sănătate (dispensar rural, farmacie, creșă);
 - construcții de cultură (cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții);
 - construcții de cult;
 - construcții financiar bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări, etc);
 - construcții comerciale (comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică - restaurant, cofetărie, cafenea, ceainărie, bar, bufet);
 - construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparații încălțăminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de înfrumusețare, etc);
 - construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
 - construcții pentru agrement, distracție (săli de jocuri, discotecă, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc);
 - activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
 - străzi și trotuare;
 - parcaje și garaje;
 - spații de circulație pietonală, piețe civice, piațete pentru întâlniri publice;
 - rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
 - spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement;
 - scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joacă;
 - sport și recreere în spații acoperite;
 - mobilier urban;
 - pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
 - panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora; -sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Utilizări permise cu condiții:**
- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare;
 - localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primarie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de biserici;
 - locuințe individuale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC);
 - se permit locuințe/unități cazare noi, în zona de protecție a cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
 - pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.
 - oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico - edilitare;
 - amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;

- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament; - panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;

• **Utilizări interzise:**

- se interzice orice tip de construcție în zona de protecție a gospodăriei de apă și a captării de apă;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- clădiri pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);

- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta și pe elementele de împrejurire a lăcașurilor de cult;

- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

• **Interdicții temporare:**

- pentru toate clădirile monumente clasate, clădirile cu valoare istorică și arhitecturală propuse pentru clasare și clădirile cu valoare istorică și arhitecturală este necesar obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Ialomița (aceste clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistica-zonificare);

- pentru toate construcțiile și amenajările propuse în zonele de protecție a siturilor arheologice este necesară obținerea „certificatului de descărcare de sarcină arheologică” - avizul Direcției de Cultură Ialomița (avizul Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Ialomița);

- pentru toate clădirile cu valoare istorică și arhitecturală propuse pentru clasare se interzic toate lucrările de construire sau desființare până la clasarea lor în lista LMI;

• **Interdicții definitive (permanente):**

- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare.

- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:2000 este prezentată parcela care face obiectul puz și limita zonei studiate în PUZ.

Amplasamentul are acces carosabil public din strada Fetești cu care se învecinează pe latura de vest și din drumul de exploatare DE 528/23 pe latura de est.



Incadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul aferent amplasamentului este plan – stabil (pantă minimă de 0,004%) și se încadrează din punct de vedere morfologic în zona terasă inferioară a lăcășitei.
- Din punct de vedere geologic roca de bază de varsta pliocen superior acoperite de depozite de origine cuaternară – loessuri. Poziția straturilor este aproape orizontală.
- În zonă nu există riscul de inundabilitate dar se manifestă fenomenul de bălțire a apelor provenite din precipitații și topirea zăpezilor în partea nord-vestică a terenului.
- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.
- Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură loessoidă.
- Valorile parametrilor geotehnici ai straturilor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca medii de fundare.
- Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2, riscul geotehnic este moderat.
- Conform STAS 6054 -1977 adâncimea de îngheț se încadrează la 0,70-0,80 m de la nivelul terenului.
- Conform CR-1-1-4-2012, valorile presiunii de referință a vântului mediată pe 10 min, la 10 m, având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,6 kPa.
- Conform CR-1-1-3-2012, încărcarea de referință $g_z = 2,5 \text{ kN/m}^2$ cu o perioadă de revenire de 50 ani.
- Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zonă este 7₁ (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani ⁽¹⁾.
- Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zona de valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „a_g”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,25_g iar perioada de colț „T_c” are valoarea de 1,00 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.
- Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (argilă prăfoasă loessoidă) dă o presiune convențională de bază $P_{conv} = 115 \text{ kPa}$, pentru o lățime a fundației $B = 1,0 \text{ m}$ și o adâncime de fundare $D_f = 0,90 \text{ m}$.
- Conform SR EN ISO 14688/1,2-2004,2005 privind clasificarea și identificarea pământurilor s-au identificat argile prăfoase loessoide.
- Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață și NP 125/2010 cu privire la fundarea pe pământuri sensibile la umezire.
- Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivelor este necesar :

- În procesul de exploatare sau folosință a construcțiilor și amplasate pe PSUC vor lua măsurile necesare ca urmărirea, exploatarea și întreținerea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor din interiorul incintelor respective să se facă potrivit prevederilor proiectului și normelor în vigoare referitoare la întreținerea, repararea și urmărirea comportării construcțiilor.

- Excavațiile se vor executa cu luarea următoarelor măsuri generale:

- Asigurarea stabilității generale și particulare a excavațiilor și zonelor adiacente;
- Conservarea proprietăților fizice și mecanice ale rocii la cota de fundare.

- La realizarea săpăturilor pentru fundațiile viitoarei construcții de pe amplasament sunt indicate următoarele măsuri:

- Noprogramarea lucrărilor de săpături în perioadele de îngheț sau/și de ploaie,
- Evacuarea părții superficiale de material de umplutură pe adâncimi raționale; se va organiza scurgerea gravitațională a apelor din precipitații în afara zonei viitoarei construcții;

- Se recomandă ca săpăturile (mai mari de 3,00 m) în soluția de fundare directă să se execute și mențină cu sprijiniri conform normativelor NP 124/2010 și NP 120/2006.

- Natura și starea terenului de la cota finală de fundare din săpături vor trebui examinate și avizate în comun de către proiectant, geotehnician, constructor și beneficiar, înainte de betonarea egalizărilor; în cazuri de dubii majore se vor reanaliza condițiile de teren.

- Este recomandabil totodată ca la stabilirea cotei $\pm 0,00$ să nu se coboare sub cota terenului natural.

- Rețelele de apă și canalizare se pot amplasa direct în pământ fără canale de protecție, indiferent de grupa terenului de fundare, în cazul în care în eventualitatea unor pierderi de apă, nu se estimează deformații sau deplasări ale construcțiilor mai mari decât cele admisibile.

- Distanța minimă de amplasare a rețelelor hidroedilitare față de fundațiile clădirilor este de 3 m în cazul rețelelor montate direct în pământ și de 1,5 m în cazul rețelelor montate în canale de protecție.

- Se recomandă ca toate rețelele de conducte purtătoare de apă să fie grupate în același canal de protecție circulabil.

- Lucrările de săpătură manuală, vor fi încadrate în categoria „teren tare”, iar cele mecanizate în „teren categ. a II-a”.

- Pământurile ce se vor sapa pentru realizarea obiectivelor se încadrează conform Ts/81 – tabel 1, astfel:

- sol vegetal – poz. 3;
- argile plastice vartoase – poz. 21;

- Studiul geotehnic este valabil la faza de PUZ, În etapele următoare se va efectua studiu geotehnic pentru fiecare obiectiv în parte.

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ are accesibilitate carosabilă din strada Fetești DJ 212 cu care se învecinează pe latura de vest și din drumul de exploatare DE 528/23 pe latura de est.

Strada Fetești DJ 212 reprezintă o arteră importantă a Comunei Platonești, se circulă în dublu sens și are o bandă/sens.

Strada Fetești este în stare bună și are un profil de 18,00 m format din circulație carosabilă, rigole betonate și aliniamente verzi.

Drumul de exploatare 528/23 este de pământ, în stare proastă, cu o ampriză de cca 4,90 m și se propune pentru modernizare.

Direcția de scurgere a apelor pluviale: spre rigolele drumului județean.

Conform prevederi Ord. nr. 47/1997 republicat, art. 11, drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi de interes național, județean sau local.



Strada Fetești (documentar foto)

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc 1:1000 este prezentat modul de utilizare a parcelei domeniul privat U.A.T. Platonești și următoarele tipuri de limite:

- limita zonei studiate cu o suprafață de 44601,0 mp;
- limita parcelei proprietate privată care face obiectul PUZ;

Terenul care a generat PUZ este situat într-o zonă construită. Suprafața zonei studiate în PUZ este de 44601 mp.

Amplasamentul care face obiectul este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de 11900 mp, NC 20252.



Parcela studiată (documentar foto)

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: curți construcții;
- forma terenului: formă regulată, dreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: strada Fetești DJ 212, DE 528/23;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: zonă pentru locuințe, zonă pentru instituții și servicii, zonă mixtă, locuințe, instituții și servicii;

Vecinătăți amplasamentul studiat:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| - Nord: NC 24568 | - pe distanța de 131,89 m; |
| - Est: DE 528/23 | - pe distanța de 89,53 m; |
| - Sud: NC 25769 | - pe distanța de 30,10 m; |
| NC 20290 | - pe distanța de 51,33 m; |
| Melehat Ion | - pe distanța de 50,57 m; |
| - Vest: Str. Fetești DJ 212 | - pe distanța de 91,45 m. |

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul PUZ, nu este construit și nu este afectat de riscuri naturale.
- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000.
- Forma terenului este regulată, dreptunghiulară.
- Parcela are acces facil la drumul județean 212.
- Parcela se află în culoarul de dezvoltare a drumului județean.
- Regimul de aliniere în zonă este discontinuu.

2.5. Echiparea edilitară**Alimentarea cu apă**

- Pe strada Fetești există rețea de distribuție în sistem public pentru alimentarea cu apă, ce urmează să fie pusă în funcțiune.

Canalizarea menajeră

- În zona studiată, pe strada Fetești este în lucru rețeaua de canalizare ape uzate menajere.

Alimentarea cu gaze

- În zona studiată nu există sistem de distribuție gaze naturale în prezent. Este în curs de finalizare un proiect pentru înființarea sistemului de distribuție gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

- În zona studiată există rețea publică de distribuție energie electrică pentru racordare consumatori.

Telecomunicații

- În zona studiată există rețea publică de telecomunicații aparținând Orange România SA.

Gospodăria comunală

- În comuna Platonești există o societate care se ocupă cu ridicarea deșeurilor.

Direcția de scurgere a apelor pluviale

- Direcția de scurgere a apelor pluviale pe parcelă se realizează spre rigolele drumului județean, prin lucrările de sistematizare realizate de beneficiar.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- Pe fiecare lot propus se vor amenaja spații verzi conform prevederilor legale de minim 30% și se va amplasa o platformă de deșeuri menajere în vederea colectării ritmice a acestora și transportul lor la groapa de gunoi ecologică.
 - La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
 - Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se întregeste printr-un țesut nou, ordonat și funcțional.
 - Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică ar putea aprecia ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul comunei Platonești pentru funcțiuni rezidențiale, în timp ce U.A.T Platonești dorește valorificarea proprietății într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o integrare corectă a "volumului construit" în cadrul frontului construit existent.

Opțiunile populației vor fi exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice zonale prevăzute de Ordinul nr. 2701/2010.

Până la data elaborării documentației PUZ nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea riveranilor din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

S-a convenit cu beneficiarul asupra soluției de organizare urbanistică a parcelei, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate.

În urma concluziilor din studiul geotehnic terenul este bun de fundare și nu au fost identificate riscuri naturale sau antropice.

Din analiza situației existente rezultă că investiția nu generează restricții/disconfort vecinătăților și se încadrează urbanistic în dezvoltarea durabilă a localității.

În urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma că amplasamentul este constructibil, cu condiția elaborării și aprobării documentației PUZ și obținerea avizelor de la toate instituțiile locale/centrale interesate.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local

Prescripții conform PUG aprobat:

Conform PUG și RLU aprobat, parcela studiată este situată în intravilanul comunei Platonești, în UTR 7, unde funcțiunea dominantă este "zonă pentru locuințe" - L. Amplasamentul studiat în PUZ aparține zonei funcționale IS - "Zonă pentru instituții și servicii".

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară a parcelei.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 republicată, pentru dezmembrarea terenului în mai mult de trei loturi și schimbare zonă funcțională este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv pentru construirea de locuințe, aspect datorat pretabilității zonei la dezvoltarea locuințelor de tip urban, cu condiția respectării unor axe de dezvoltare a zonei și integrarea clădirilor propuse în fondul construit existent.

Zona în care se înserează clădirile propuse are funcțiune predominantă de locuire.

Gradul de echipare cu infrastructură al zonei face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului. Prin modul de ocupare și utilizare al terenului se poate îmbunătăți imaginea zonei.

3.4 Modernizarea circulației

În planșa 2.1. "Reglementări Urbanistice – Zonificare" și planșa 2.2. - "Propunere de mobilare urbanistică" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului.

Accese carosabile și pietonale: se asigură din strada Fetești pe latura vestică a amplasamentului prin intermediul unei aleii carosabile private cu lățimea minimă de 9,00 m.

Drumul județean 212 are următorul profil:

- partea carosabilă 2 x 3,35 m;
- acostamente din balast de 0,90 m și 1,20 m;
- rigole betonate 2 x 1,0 m și 1,20 m;
- spații verzi 2 x 3,5 m;

Drumul de exploatare 528/23 este de pământ și a fost propus pentru modernizare conform PUG aprobat la un profil de 8,00 m astfel:

- partea carosabilă 2 x 3,00 m;
- rigole betonate 2 x 0,50 m;
- spații verzi 2 x 0,50 m;

Aleea carosabilă de acces:

Profilul transversal propus pentru aleea carosabilă și pietonală, ce deservește accesul la toate loturile noi create va avea o ampriză de 10,0 m și are următoarele caracteristici :

- partea carosabilă 2 x 3,00 m;
- trotuare 2 x 1,20 m;
- spații verzi 2 x 0,80 m;

Sub trotuarele amenajate se vor realiza conducte colectoare pentru preluarea apelor pluviale.

Aleea carosabilă va deserveți atât pentru accesul la loturile noi create cât și pentru realizarea extinderii rețelelor de echipamente edilitare : apă, canalizare, energie electrică, etc.

Accesul carosabil la amplasamentul care face obiectul PUZ din strada Fetești se asigură prin racord privat realizat pe cheltuiala investitorului cu raze de minim 9,00 m.

Parcaje: este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje", iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto.

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare desfășurării activității de locuire se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din RGU – minim 1 loc de parcare.

Proiectantul propune realizarea a 2 locuri de parcare, cu dimensiunile de 2,50 m/5,00 m pe fiecare lot de locuire propus. Pentru loturile destinate amenajării unui parc se propune doar acces pietonal din aleea de acces privată propusă.

Sistemizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune dirijarea apelor pluviale spre conductele colectoare propuse sub trotuarele amenajate ale drumului de acces propus.

Capacități de transport maxime admise:

Se vor respecta prevederile Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr. 2 "Mase și dimensiuni – maxime admise și caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

- gabaritul drumului public (strada Fetești): 18,00 m;
- gabaritul drumului public (DE 528/23): 8,00 m;
- gabaritul aleii carosabilă incintă : 10,0 metri.
- greutate maximă admisă: 10,0 tone.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/staționarea autovehiculelor în așteptare pe drumul de acces public.

În planșa nr. 6 «Profiluri transversale» sunt prezentate profilurile transversale pentru drumurile publice ce delimitează parcela și pentru aleea carosabilă privată propusă.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică:

Se propune lotizarea terenului și realizarea unor construcții cu destinația de: locuire
Zona studiată are ca funcțiune dominantă – zonă pentru locuințe – L.

Se propun următoarele zone funcționale:

*** Zonă pentru locuințe - L**

- regimul de înălțime propus pentru locuințe : P+2E;
- * (se admit subsol/demisol).
- suprafețele loturilor pentru locuințe (12) sunt cuprinse între 786 mp și 817 mp;
- la amplasarea locuințelor pe parcele se va respecta din punct de vedere al însoțirii "Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației".

*** Zonă pentru spații verzi cu caracter public - SP**

- regimul de înălțime propus: Parter;
- loturile 1 și 14 sunt destinate realizării unor zone verzi ;

*** Zonă pentru căi de comunicație - C**

- lotul 15 este destinat amenajare alee carosabilă;
- lotul 16 este propus pentru trecere în domeniul public pentru modernizare DE 528/23;
- accesul la loturi se va realiza prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale, cu lățimea de 10,0 m. Aleea carosabilă și pietonală are un traseu rectangular și urmărește în plan dispunerea loturilor propuse;

Lotizare propusă

NUMAR LOT	Suprafata (mp)
LOT 2	817
LOT 3	798
LOT 4	802
LOT 5	806
LOT 6	810
LOT 7	801
LOT 8	786
LOT 9	789
LOT 10	797
LOT 11	802
LOT 12	806
LOT 13	810
LOT 14	141
LOT 15	141
TOTAL	11900

Operațiuni urbanistice propuse:

Se propune menținerea/ retragerea aliniamentului astfel:

- față de limita vestică spre strada Fetești se menține aliniamentul existent;
- față de limita estică spre DE 528/23 la o distanță de 1,50 m și 1,73 m;

Se definește edificabilul maxim al clădirilor propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul propus la DE 528/23 va fi de minim 4,00 m;
- retragerea față de aliniamentul propus spre aleea carosabilă privată va fi de minim 3,00 m;
- retragerea față de limitele laterale a loturilor nou propuse va fi de minim 2,00 m și 4,00 m;
- retragerea față de limita posterioară loturilor nou propuse va fi de minim 4,00 m.

Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

SUPRAFATA TOTALA PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:	11900		100%
*ZONA PENTRU LOCUINȚE din care:	9624	100%	81%
Suprafata construita:	3368,00	35%	
Suprafata desfasurata:	10105,00*		
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	3368,00	35%	
Suprafata spatii verzi amenajate	2888,00	30%	
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=35%; CUT=1.05; Rh. = P+2E; H max. cornisa= 8,00 m; H max. coama= 12,00 m			
* ZONA PENTRU SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC	829		7%
* ZONA PENTRU CĂI DE COMUNCAȚIE	1447		12%

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

Pentru zona de locuințe - L

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1,05
- Rh maxim = P+2E
- H max. pentru locuințe cornișă = 8,00 m; H max. coamă = 12,00 m
- H max. pentru anexe, foișoare, garaje se propune H max. cornișă = 4,00 m; H max. coamă = 6,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 30%

Pentru zona de spații verzi cu caracter public - SP

- POT maxim = nu e cazul;
- CUT maxim = nu e cazul;
- Rh maxim = nu e cazul;
- H max. cornișă = nu e cazul;
- Regimul de construire: nu e cazul;

* NUMĂR LOCATARI estimati: câte 3 - 4 pe lot;

* Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 7.

Suprafața totală de teren pentru amplasamentul care a generat PUZ : 11900 mp.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zonă este de 3368 mp. Suprafața desfășurată propusă va fi de maxim 10105 mp.

Aspectul exterior al construcțiilor

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei;
- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige, maro (se admit accente de culoare);
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;

- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă;
- se admit acoperișuri: într-o apă/ două ape, patru ape sau terasă;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45% ;
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, gri;

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. **Conformitatea cu Planul Urbanistic General (PUG) și Planul Urbanistic Zonal (PUZ)**
 - o **Funcțiune Compatibilă:** Asigurarea că proiectul de lotizare respectă funcțiunea dominantă de locuire stabilită prin PUZ, evitând conflictele de utilizare a terenurilor și contribuind la coerența dezvoltării urbane.
 - o **Respectarea Reglementărilor Locale:** Respectarea tuturor reglementărilor locale și naționale privind utilizarea terenurilor, construcțiile rezidențiale și amenajările de spații verzi.
2. **Planificarea Accesului și Circulației**
 - o **Accesibilitate:** Proiectarea unui acces facil și sigur din drumul județean 212 pentru vehiculele rezidenților și serviciilor de urgență, minimizând impactul traficului asupra infrastructurii rutiere existente.
 - o **Circulația Internă:** Planificarea eficientă a circulației interne pentru vehicule și pietoni în cadrul lotizării, asigurând siguranța și confortul rezidenților.
3. **Aspectul Exterior și Estetica**
 - o **Design Arhitectural:** Adoptarea unui design arhitectural armonios și funcțional pentru locuințe și amenajările spațiilor verzi, care să se integreze bine în peisajul local.
 - o **Materiale de Construcție:** Utilizarea de materiale de construcție de calitate, durabile și estetice, care să contribuie la un aspect exterior plăcut și omogen.
4. **Amenajarea Pelsagistică**
 - o **Spații Verzi:** Crearea și întreținerea de spații verzi generoase și funcționale în cadrul lotizării, inclusiv amenajarea spații verzi care deservească locuitorii cartierului pentru recreere și socializare.
 - o **Plantarea de Arbori și Arbuști:** Plantarea de arbori și arbuști pe fiecare lot și în spațiile verzi pentru a crea un mediu natural plăcut și a îmbunătăți calitatea aerului.
5. **Gestionarea Impactului asupra Mediului**
 - o **Controlul Poluării:** Implementarea de măsuri pentru controlul poluării aerului, solului și apei, asigurând că dezvoltarea nu are un impact negativ asupra mediului înconjurător.
 - o **Gestionarea Deșeurilor:** Stabilirea unor sisteme eficiente de gestionare a deșeurilor, inclusiv reciclarea și eliminarea sigură a deșeurilor rezidențiale și de construcție.
6. **Sustenabilitate și Eficiență Energetică**
 - o **Energie Verde:** Încurajarea utilizării de surse de energie regenerabilă, cum ar fi panouri solare sau sisteme de încălzire geotermală, pentru reducerea amprentei de carbon a noilor locuințe.
 - o **Eficiență Energetică:** Proiectarea locuințelor pentru a maximiza eficiența energetică, inclusiv izolarea termică, utilizarea eficientă a energiei și iluminatul natural.
7. **Infrastructură și Utilități**
 - o **Alimentare cu Apă și Canalizare:** Asigurarea unei infrastructuri adecvate pentru alimentarea cu apă potabilă și canalizarea apelor uzate, conform standardelor de sănătate publică.
8. **Securitate și Siguranță**
 - o **Sisteme de Securitate:** Implementarea de sisteme de securitate eficiente pentru protecția rezidenților și a proprietății, inclusiv supravegherea video și iluminatul public adecvat.
 - o **Siguranța la Locul de Muncă:** Asigurarea că toate normele de siguranță sunt respectate pe șantierul de construcție, protejând muncitorii și rezidenții.
9. **Conectivitate și Comunicare**
 - o **Infrastructură Tehnologică:** Asigurarea infrastructurii tehnologice adecvate pentru susținerea activităților rezidențiale și de recreere, inclusiv internet de mare viteză și rețele de telefonie.
 - o **Comunicare cu Comunitatea:** Menținerea unei comunicări deschise cu comunitatea locală și autoritățile, asigurând transparență și colaborare în toate etapele proiectului.

Concluzie

Aceste recomandări de integrare a investiției asigură că lotizarea unui teren pentru construcția de locuințe și amenajarea de spații verzi comune pentru deservire cartier în comuna Platonești, județul Ialomița, va fi realizată într-un mod sustenabil, eficient și compatibil cu contextul urbanistic existent. Respectarea acestor principii contribuie la dezvoltarea coerentă a zonei rezidențiale și la crearea unui mediu de viață sigur, plăcut și sănătos pentru toți locuitorii.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În planșa nr. 3 -" Reglementări - echipare edilitară" este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea obiectivului propus cu utilități.

Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va asigura prin extinderea rețelei publice existentă. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua electrică existentă în zona studiată.

Alimentarea cu apă

- Se propune extinderea rețelei și bransarea clădirilor propuse la sistemul public de alimentare cu apă al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

Canalizarea menajeră

- Se propune extinderea rețelei și bransarea clădirilor propuse la sistemul public de canalizare al zonei, în curs de execuție, conform avizului gestionarului de utilitate.

Alimentarea cu gaze

- Confortul termic din clădirile propuse și apa caldă vor fi asigurate de centrale termice individuale ce vor funcționa cu energie electrică.

Telecomunicații

- Proiectul propus nu afectează direct infrastructura de telecomunicații Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

Gospodăria comunală

- Se va amenaja câte o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe fiecare lot propus.
- Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la rampa de gunoi ecologică.

Pentru toate tipurile de utilități, beneficiarul va ține seama pe parcursul executării construcției de toate condițiile puse în avize de către instituțiile ce le gestionează.

3.7 Protecția mediului

1. Gestionarea Deșeurilor

- Colectarea Selectivă:** Implementarea unui sistem eficient de colectare selectivă a deșeurilor menajere și de construcție, pentru a facilita reciclarea și reducerea deșeurilor care ajung la gropile de gunoi.
- Eliminarea Sigură:** Asigurarea eliminării sigure a deșeurilor conform normelor legale și evitarea contaminării solului și a apei.

2. Protecția Apelor

- Sisteme de Canalizare:** Implementarea unui sistem de canalizare adecvat pentru colectarea și tratarea apelor uzate, prevenind astfel poluarea apelor subterane și de suprafață.
- Gestionarea Apei Pluviale:** Proiectarea unui sistem de gestionare a apelor pluviale care să prevină inundațiile și să reducă riscul de eroziune a solului.

3. Calitatea Aerului

- Controlul Emisiilor:** Monitorizarea și reducerea emisiilor de praf și substanțe nocive în timpul construcției și funcționării locuințelor, utilizând echipamente și tehnologii adecvate.
- Spații Verzi:** Crearea de spații verzi și plantarea de arbori și arbuști care să contribuie la îmbunătățirea calității aerului prin absorbția poluanților atmosferici.

4. Eficiență Energetică și Utilizarea Resurselor

- Clădiri Verzi:** Proiectarea locuințelor cu standarde înalte de eficiență energetică, utilizând materiale sustenabile și tehnologii de economisire a energiei.

- o **Energie Regenerabilă:** Încurajarea utilizării surselor de energie regenerabilă, cum ar fi panourile solare și sistemele de încălzire geotermală.
- 5. **Gestionarea Zgomotului**
 - o **Reducerea Poluării Fonice:** Implementarea măsurilor pentru reducerea poluării fonice în timpul construcției și funcționării locuințelor, inclusiv utilizarea barierelor fonice și a echipamentelor silențioase.
 - o **Planificarea Urbană:** Proiectarea zonelor rezidențiale astfel încât să minimizeze expunerea locuințelor la surse de zgomot externe, cum ar fi traficul rutier.
- 6. **Sustenabilitate și Planificare pe Termen Lung**
 - o **Planificare Durabilă:** Integrarea principiilor de dezvoltare durabilă în toate etapele proiectului, de la planificare și proiectare, până la construcție și operare.

Concluzie

Aceste recomandări de protecție a mediului asigură că lotizarea unui teren pentru construirea de locuințe și amenajarea unor spații verzi comune în comuna Platonești, județul Ialomița, va fi realizată într-un mod sustenabil și responsabil. Respectarea acestor principii contribuie la protejarea mediului înconjurător, la crearea unui mediu de viață sănătos și la dezvoltarea durabilă a comunității locale.

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul aferent clădirilor propuse și amenajărilor aferente este în totalitate proprietate privată a U.A.T. Platonești; amenajările propuse pe parcelă nu generează servituți pe parcelele vecine.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor în sensul trecerii unei suprafețe de 141,0 m din domeniul privat al U.A.T. Platonești în domeniul public de interes local pentru modernizarea DE 528/23.

Servituți: prin structurarea terenului studiat și amplasarea edificabilului propus, a funcțiilor complementare și a amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor.

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

În acest capitol se detaliază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune etapizarea investiției astfel:

Etapa I: este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor: elaborare PUZ, dezmembrarea terenului. Obținere autorizație construire - timp mediu (16 luni)

Etapa II: lucrări de sistematizare a terenului – timp mediu (16 luni)

Etapa III: lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirilor propuse – timp lung: 48 luni.

Categoriile de investiții

Categoriile de investiții suportate de către investitor: toată investiția propusă va cădea în sarcina U.A.T. Platonești.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

* Pentru realizarea investiției propuse, în vederea lotizării unui teren pentru construire locuințe și amenajare parc, s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 3/07.02.2024 de către Primăria comunei Platonești;

* Amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de 11900 mp, situat în comuna Platonești, sat Lăcusteni, str. Fetești, nr. 10, NC 20252.

* Se structureaza terenul în raport cu spațiile publice (drumul de acces public) care îl delimitează pe latura de vest; s-au propus realizarea a 16 loturi destinate realizării de locuințe, spații verzi cu caracter public, alee carosabilă de acces;

* Amprenta la sol a construcțiilor propuse va fi de maxim 3368,0 mp.

- * Indicatori urbanistici, valori stabilite în PUZ:
 - Pentru zona de locuințe: POT maxim = 35%, CUT maxim = 1,05, Rh maxim = P+2E, H max. = 12,00 m
- * Accesul auto și pietonal se asigură din strada Fetești pe latura de vest prin intermediul aleii carosabile private propuse;
- * Se vor amenaja spații verzi pe parcelele de locuit în procent de minim 30%.

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2
REGULAMENT DE URBANISM
AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ - " LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE PARC", Comuna Platonești, sat Lăcusteni, str. Fetești, nr. 10, județ Ialomița, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLCP (Consiliul Local al Comunei Platonești).

1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

Baza proiectării:

- Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare);
- H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (modificat prin H.G. nr. 490/2011);
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 176 /N/16.08.2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (numit în continuare Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001);

Planul de amenajare a teritoriului național

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – apă;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Reteaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;

- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzi localitățile rurale;
- Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea modernizarea drumurilor;
- Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;
- Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism
- HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Documentații de urbanism:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru COMUNA PLATONEȘTI, JUDEȚUL IALOMIȚA aprobat de CLCP;

- 3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din:
- 3.1.1. Terenul cu suprafața totală de 11900 mp, teren domeniul privat de interes local, conform dovezii actelor de proprietate anexate.
- 3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "curți construcții" și este situată în Comuna Platonești, sat Lăcusteni, str. Fetești, nr. 10, UTR 7, număr cadastral 20252.
- 3.2. Funcțiunile propuse pentru parcela care face obiectul PUZ sunt:
- zonă pentru locuințe - L;
 - zonă pentru spații verzi cu caracter public - SP;
 - zona pentru căi de comunicație - C.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- 4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU.
În zona studiată și în vecinătatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale.
Utilizări permise cu condiții:
Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igienă și sănătate.
- 4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri antropice se interzice.
- 4.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, cf. art.14 din RGU.
- 4.3.1. Amplasamentul studiat în PUZ este situat în vecinătatea imediată a altor clădiri cu destinație de servicii dar și construcții de locuit, în consecință, din acest punct de vedere nu există incompatibilități de ordin funcțional.
- 4.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.
- 4.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor legale.
- nu este cazul (parcela care face obiectul PUZ nu face parte din zone construite protejate și situri arheologice).
 - pe parcelă a existat o construcție propusă pentru clasare în documentația PUG dar a fost desființată.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor cu legislația în vigoare și în condițiile prezentului regulament.
- nu este cazul (pe parcelă nu au fost identificate riscuri naturale prin Studiul Geotehnic)
- 5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistrelor de rețele se va face ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare.
- nu este cazul (pe parcelă nu au fost identificate riscuri antropice).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 6.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.
La faza DTAC se vor respecta normele cuprinse în Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației actualizat.

6.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prezentul regulament, corelat cu prevederile legislației specifice în vigoare.

6.3. Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând prezentul regulament.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Parcela prezintă două aliniamente, la strada Fetești, pe latura de vest și la DE 528/23 pe latura de est.

Se propune menținerea/ retragerea aliniamentului astfel:

- față de limita vestică spre strada Fetești se menține aliniamentul existent;
- față de limita estică spre DE 528/23 la o distanță de 1,50 m și 1,73 m;

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin profilele transversale ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent, de regulă aliniamentul stradal.

Alinierea clădirii față de aliniamente s-a stabilit astfel:

- retragerea față de aliniamentul propus DE 528/23 va fi de minim 4,00 m;
- retragerea față de aliniamentul propus spre aleea carosabilă privată va fi de minim 3,00 m;

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei se face în condițiile respectării prezentului regulament: regim izolat.

Lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare referitoare la servitutea de vedere, precum și servitutea de picătură a streașinilor.

Servitutea de vedere constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de 2,00 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform Codului Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,00 m.

Servitutea de streașină constă în obligația proprietarului de a face streașină casei sale, astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul său sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

Lucrările de sistematizare verticală pe fiecare parcelă se vor face astfel încât, apele meteorice (ploi și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija spre rigolele îngropate alei alei de acces propuse.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prezentului regulament și numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se propune accesul carosabil din strada Fetești, în partea de vest a parcelei prin intermediul aleii carosabile private propuse.

7.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.

- accesul pietonal se va realiza din strada Fetești.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

- Când rețelele edilitare publice au capacitate și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu obligația de racordare la acestea.

- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacitate și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea în următoarele condiții: realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil;

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995, actualizată, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

9. REGULI CU PRIVIRE LA LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile prezentului regulament.

- se permite dezmembrarea fiecărui lot propus.

9.2. Condiții de constructibilitate a parcelelor

Pentru a fi constructibilă direct, parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate, conform prezentului regulament:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute în condițiile legii) care va permite modernizarea drumului de acces conform planșa "Profiluri transversale";

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;

- se permite dezmembrarea loturilor propuse;

- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

10.1. Conform CAP. III, Secțiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Pentru parcela cu numărul cadastral 20252 care face obiectul PUZ se propune realizarea de spații verzi în procent de 30% pentru fiecare lot de locuire.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Se propun pentru parcela care face obiectul PUZ următoarele zone funcționale:

- zonă pentru locuințe - L;

- zonă pentru spații verzi cu caracter public - SP;

- zona pentru căi de comunicație - C.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru parcela care face obiectul propus s-au propus trei zone funcționale conform planșa 2.1 "Reglementări urbanistice – zonificare".

Pentru fiecare zonă funcțională propusă prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în patru capitole :

cap. 1 - generalități;

cap. 2 - utilizarea funcțională;

cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;

cap. 4 – posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului;

În cap. 1 - Generalități se detaliază :

art. 1 – zone funcționale;

art. 2 – funcțiunea dominantă;

În cap. 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență :

art. 3 – utilizări permise;

art. 4 – utilizări permise cu condiții;

art. 5 – utilizări interzise;

art. 6 – Interdicții temporare;

art. 7 – Interdicții definitive (permanente);

În cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din R.G.U. cu referire la :

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale;

art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi;

art. 10 – amplasarea față de C.F.;

art. 11 – amplasarea față de aliniament;

art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

art. 13 – accese carosabile;

art. 14 – accese pietonale;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;

art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

art. 17 – parcelare;

art. 18 – înălțimea construcțiilor;

art. 19 – aspectul exterior;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

art. 20 – parcaje;

art. 21 – spații verzi;

art. 22 – împrejmuiri;

În cap. 4 - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului :

art. 23 – procentul de ocupare a terenului (POT);

art. 24 – coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);

ZONĂ PENTRU LOCUINȚE - L

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- L - zonă pentru locuințe.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :

- locuire;

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- locuință în proprietate privată;

- piscină, anexă, garaj, foișor;

- spații verzi cu rol de joacă, ambiental și de protecție;

- construcții și echipamente edilitare;

- alei carosabile, trotuare, parcări;

- platforme depozitare deșeuri menajere;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare;

- se vor respecta prevederile Ordinul MS nr. 119/2014 (cu modificările și completările ulterioare);

- beneficiarul are obligația de a avea un plan de gestionare a deșeurilor din activități de construire și/sau desființare, după caz, prin care se instituie sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale-beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri

de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile;

- conform art. 19 alin. (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale (unde este cazul), distanța dintre axul drumului județean DJ 212 și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului va fi de minimum 12,00 m;

- autorizarea de construcții, instalații și panouri publicitare în zona drumului județean DJ 212 se va face cu acordul administratorului drumului județean și cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism, aprobate de Consiliul Local al comunei;

- în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic;

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie;

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se recomandă ca locuința să fie însoțită dispres est - vest;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se propune menținerea/ retragerea aliniamentului astfel:

o față de limita vestică spre strada Fetești se menține aliniamentul existent;

o față de limita estică spre DE 528/23 la o distanță de 1,50 m și 1,73 m;

-se propun două aliniamente noi față de drumul de incintă propus.

-se propune retragerea construcțiilor față de axul drumurilor astfel:

o construcțiile se vor retrage la minim 8,00 m față de axul drumului de exploatare;

o construcțiile se vor retrage la minim 8,00 m față de axul drumului de acces propus în incinta studiată;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- retragerea față de aliniamentul propus la DE 528/23 va fi de minim 4,00 m;

- retragerea față de aliniamentul propus spre aleea carosabilă privată va fi de minim 3,00 m;

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limitele laterale a loturilor nou propuse va fi de minim 2,00 m și 4,00 m;

- retragerea față de limita posterioară loturilor nou propuse va fi de minim 4,00 m.

- regim de construire: izolat.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal pe fiecare lot nou propus se va asigura din spațiul public al străzii Fetești prin intermediul aleii carosabile private propuse și nu va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumul public;

- accesul și ieșirea de pe parcela privată se vor asigura prin intermediul unor racorduri private de minim 9,00 m pe cheltuiala beneficiarului.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din trotuarele propuse ale aleii carosabile private.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zona există sau sunt în lucru rețele publice de utilități (alimentarea cu apă, energie electrică, canalizare); se propune racordarea clădirilor propuse la acestea.

- autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități.

- avizul de bransare se va solicita și obține separat, bransarea/racordarea la rețele efectuându-se în baza unei documentații tehnice de execuție.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- se propune extinderea rețelelor publice pe aleea carosabilă propusă și ulterior bransarea construcțiilor propuse;

- se va respecta legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, ordinul ANRE nr.49/2007 și nr. 25/2016 și prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00;
- executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Fetești cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natura electrică sau de alta natură;
- în zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- investiția propusă nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare branșamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament;
- în cazul avarierii instalațiilor de comunicații beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor rezultate și valoarea lucrărilor de restabilire a funcționalității lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specifice în vigoare;
- în scopul protejării infrastructurii de fibra optică se poate solicita asistență tehnică la predarea de amplasament cu 14 zile în avans.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă va fi: H max. cornișă = 8,0 m, H max. coamă = 12,0m;
- pentru anexe se stabilește H max. cornișă = 4,00 m; H max. coamă = 6,00 m;
- regim maxim de înălțime propus P+2E;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei;
- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige (se admit accente de culoare);
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă;
- se admit acoperișuri: într-o apă/ două ape, patru ape sau terasă;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, gri;

Articolul 20 - PARCAJE:

- se vor amenaja 2 locuri de parcare pe fiecare lot.
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde;
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă;
- arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței;
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate;

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta aliniamentul propus și limitele parcelei;
- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și transparente; se admite soclu opac;
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m;
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;

- porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private;
- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces privat;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 35%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1,05;

ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC - SP

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- SP - zonă pentru spații verzi cu caracter public.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :

- spații verzi;

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- spații plantate;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- alei pietonale;
- platforme depozitare deșeuri menajere;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic;

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie;

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu e cazul;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- echipamentele/mobilierul se vor amplasa în afara culoarului de dezvoltare a drumului județean (12 m din ax drum);

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- echipamentele/mobilierul se vor amplasa la minim 3,50 m față de aliniament drum acces ;

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- nu este cazul;

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- nu se permite acces carosabil;

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din trotuarele propuse ale aleii carosabile private.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- se propune branșarea la rețeaua publică de energie electrică pentru iluminatul public ;

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- se propune extinderea rețelelor publice pe aleea carosabilă propusă și ulterior branșarea;

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- nu e cazul;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice;
- băncile se vor realiza din lemn, coșurile de gunoi se vor realiza din lemn, nuiele sau metal;

Articolul 20 - PARCAJE :

- nu se propun locuri de parcare.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta aliniamentul propus și limitele parcelei;
- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m, transparente, se admite soclu opac;
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m;
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : nu e cazul;**Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) : nu e cazul;**

ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - C

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- C - zonă pentru căi de comunicație.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :

- circulație carosabilă și pietonală;

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- circulație carosabilă;
- trotuare;
- alei pentru ciclisti;
- șanturi, rigole;
- plantații de aliniament,
- indicatoare rutiere;
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- mobilier urban (coș de gunoi, bănci, fântâni), lucrări de terasament;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare;
- autorizația de construire se va elibera cu condiția amenajării drumului de acces conform prevederilor PUZ (zona drumului de 10,0 m);

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- este interzisă orice activitate care împiedică buna circulație pe drumurile publice punând în pericol siguranța și fluența traficului auto;
- construcții de orice tip;
- împrejmuiți amplasați la mai puțin de 5,0 m fata de axul drumului de acces propus.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu este cazul;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- nu este cazul;

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu este cazul;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curba sau a semnelor de circulație;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- nu este cazul;

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- zona drumului este cuprinsă între aliniamente pentru orice categorie de drum;

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesele pietonale împreună cu circulația carosabilă fac parte din zona căi de comunicație și sunt cuprinse între aliniamente;

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- circulația carosabilă și pietonală reprezintă zona de amplasare supraterană și subterană a echipării edilitare;

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ;

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- nu este cazul;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- nu este cazul;

Articolul 20 - PARCAJE :

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara lotului propus pentru circulație rutieră, pietonală, spații verzi.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- nu e cazul;

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

-împrejmuirile căilor de comunicație corespund aliniamentelor și sunt de regula împrejmuiri decorative și transparente;

- Împrejmuirile se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților;

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – nu este cazul;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim -- - nu este cazul;

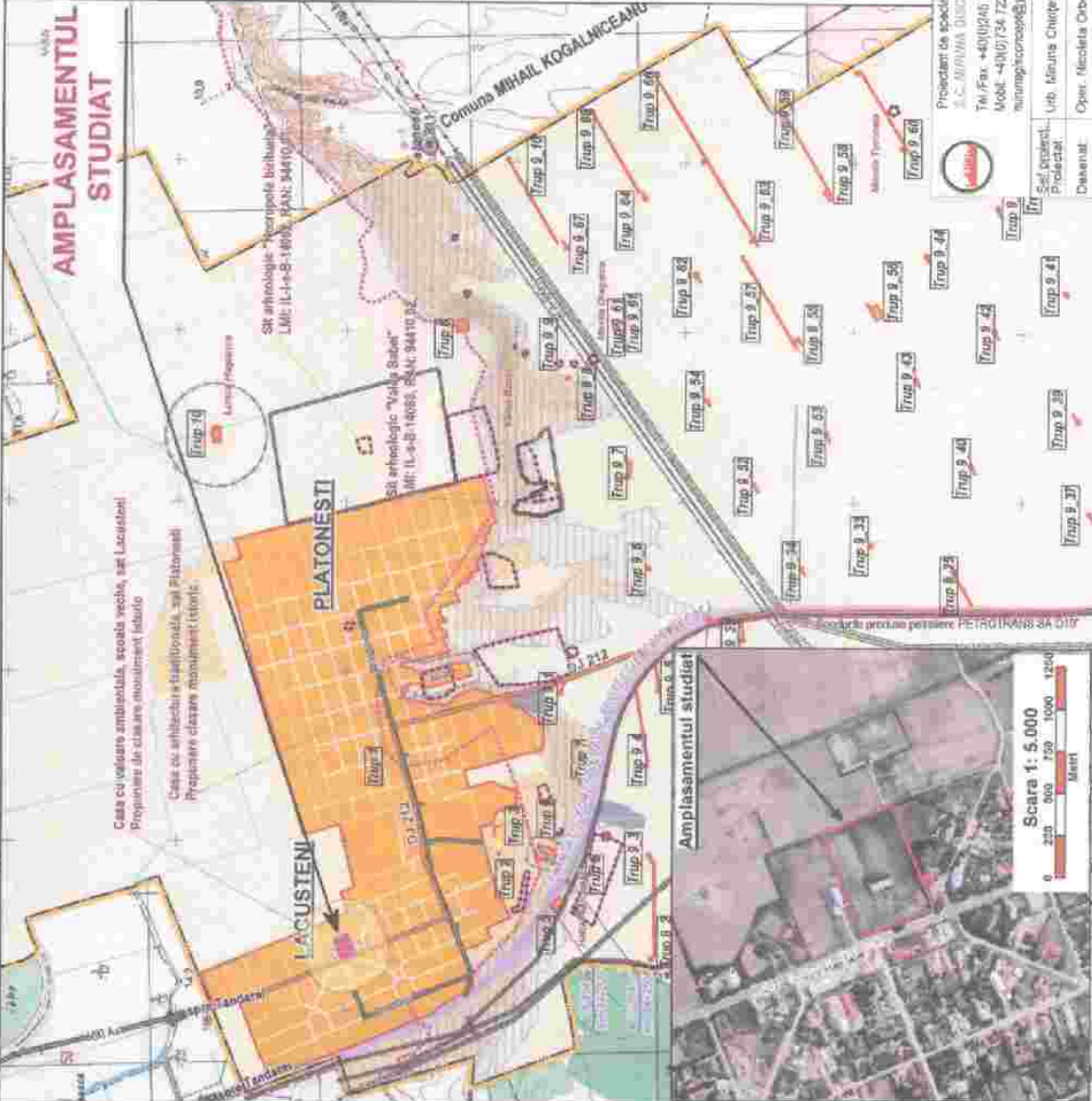
V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 7.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu

0.1 ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI AMENAJARE PARC Comuna Platonești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10



LEGENDA

- * LIMITE**
 - Limita teritoriului administrativ și al unității teritoriale de bază
 - Limita intercomunale și a proprietății
 - Limita teritoriului edificabil
 - Limita teritoriului edificabil în plan
- * ELEMENTE PLAN TOPOGRAFIC**
 - Asupra terenului
 - Străzi, drumuri
 - IA
- * FOLOSINȚA TERENULUI**
 - Terenuri pentru construcții și amenajare
 - Arbore
 - Parcuri
 - Pășuni
 - APV
 - Terenuri neproductive
- * CALI DE COMUNICĂȚIE PRINCIPALE**
 - Circulație rutieră, DJ, SN
 - Calculatoare semnala
 - Linia de cale ferată
- * ZONE DE PROTECȚIE ÎN TERITRIE**
 - SP - Arheologic Clasă "
 - SP - Arheologic Proiectiv în Clasă în Plan
 - Conde proiecte fata de rezervațiile de clasă
 - Colegi protejate pe baza noilor de clasa
 - Parcuri protejate fata de construcții și caldare terence
 - Rezervații ecologice natura con. roborabil, KOGĂLNICEANU
 - Rezervații ecologice natura con. rezervat, CONȘTEINȚĂ
 - Rezervații ecologice natura con. rezervat, VALOARE
 - Rezervații ecologice natura con. rezervat, VALOARE
 - Rezervații ecologice natura con. rezervat, VALOARE
 - Rezervații ecologice natura con. rezervat, VALOARE
 - Rezervații ecologice natura con. rezervat, VALOARE
 - Rezervații ecologice natura con. rezervat, VALOARE
 - Rezervații ecologice natura con. rezervat, VALOARE
- * LUCRĂRI TEHNICO - EDILITARE PRINCIPALE**
 - REȚEA ELECTRICĂ AN SV
 - REȚEA ELECTRICĂ 10 KV
 - REȚEA ELECTRICĂ 20 KV
 - CONSTRUCȚIA TRANSPORT PROIECTARE PENTRU CONSTRUCȚIA LOCUINȚELOR ȘI
 - STĂTE DE EMERGENȚĂ A APULOR UZUR PROMOVA

AMPLASAMENTUL STUDIAT	
PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI AMENAJARE PARC Adresa: Comuna Platonești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10 Beneficiar: U.A.T Platonești	Cod proiect Z559 Faza: P.U.Z. Ploștea 0.1
Produs de specializată S.C. INOVA DISCONCEPT S.R.L. Tel/Fax: +40(0)240 242 808 Mobil: +40(0)754 722 655 inovationconcept@yahoo.com	Scara: 1:20.000 Data: 2024
Sal. proiect: Uib. Minus Chișneșcu Proiectat: Opre. Nicoleta Oprea	Încadrarea în Teritoriul și Localitate

0.2 ÎNCADRAREA ÎN PUG

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI AMENAJARE PARC
Comuna Platoniești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10

AMPLASAMENTUL STUDIAT ESTE SITUAT ÎN UTR 7



CAI DE COMUNICĂȚIE STRAZI

- Strada principală
- Strada secundară
- Strada terțiară

ZONE DE PROTECȚIE TERMOCLIMATICE

- Zone de protecție termoclimatică
- Zone de protecție termoclimatică

LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE

- Lucrări tehnico-edilitare
- Lucrări tehnico-edilitare

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita de proprietate

ZONIFICARE

- Zone de protecție termoclimatică
- Zone de protecție termoclimatică

PROIECȚII DE ÎNCADRARE ÎN PUG

- Proiecții de încadrare în PUG
- Proiecții de încadrare în PUG

<p>PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI AMENAJARE PARC</p> <p>Adresa: Comuna Platoniești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10</p> <p>Beneficiar: U.A.T. Platoniești</p>	<p>Cod proiect: Z55B</p> <p>Faza: P.U.Z.</p> <p>Planșa: 0.2</p>
<p>Proiectanți de execuție: S.C. SINOBIAR SINOBIARCEFFI S.R.L.</p> <p>Tel./fax: +40(0)246 212 805 Mobil: +40(0)734 722 655 mailto:inorugazconcep@yahoo.com</p>	<p>Scara: 1:500</p> <p>Data: 2024</p>
<p>Suf. proiect: 15.000</p> <p>Proiectat: Urb. Minuna Chirpascu</p> <p>Desenat: Oprea Nicoleta Otilia</p>	<p>ÎNCADRAREA ÎN PUG</p>

AMPLASAMENTUL STUDIAT

0.3 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI AMENAJARE PARC
Comuna Platonești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10

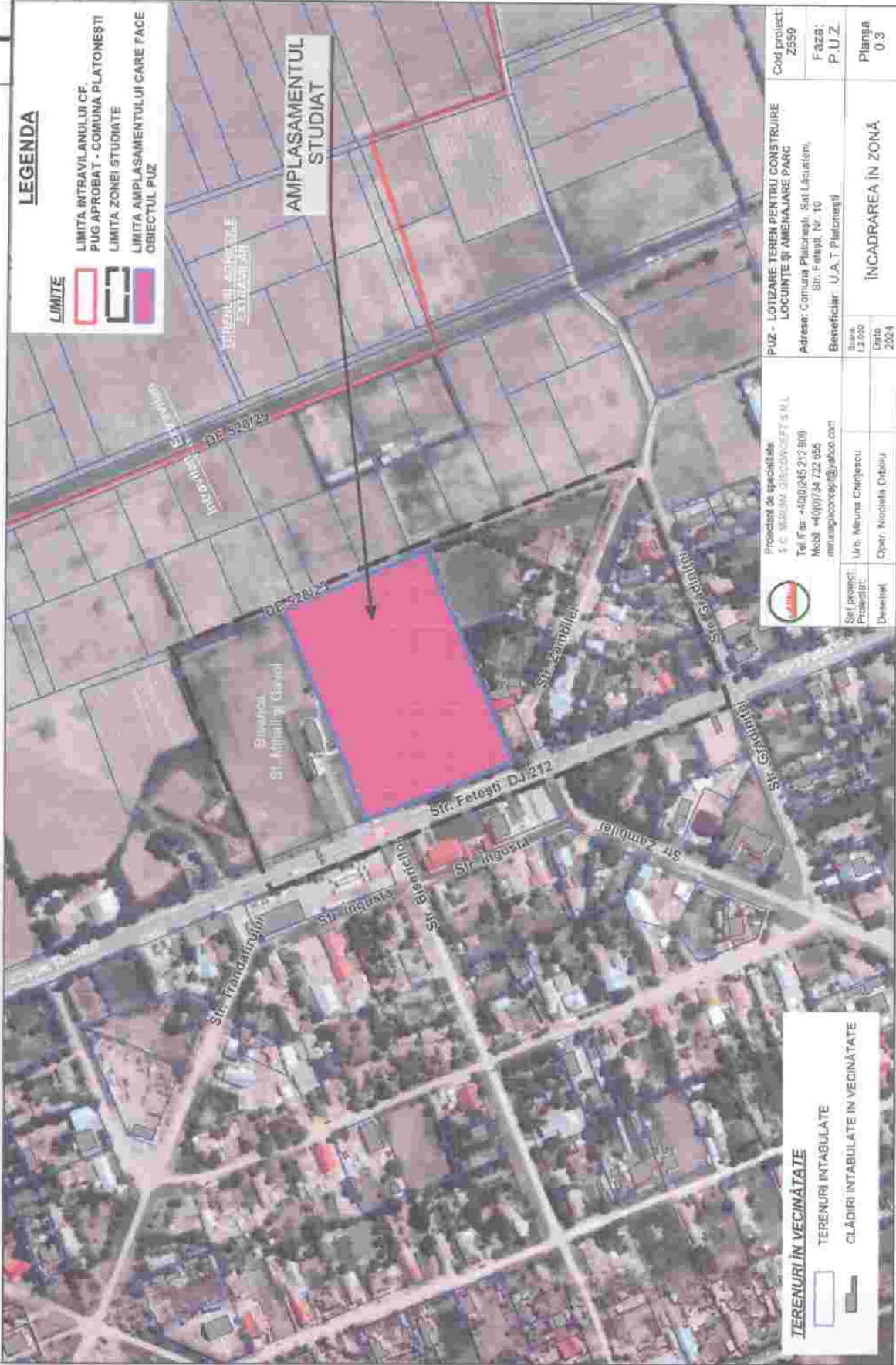


LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILANULUI CF. PUG APROBAT - COMUNA PLATONEȘTI
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENTULUI CARE FACE OBIECTUL PUZ

AMPLASAMENTUL STUDIAT



Proiectant de specialitate
S.C. NEMUR CHENGASU S.R.L.
Tel. nr. +40(0)245 212 800
Mobil. +40(0)734 722 955
nemurchengasu@yahoo.com

Set proiect:
Proiectat:
Desenat:

Nr. Nemur Chengasu:
Oprire: Nicolae Ceaușescu

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI AMENAJARE PARC
Adresa: Comuna Platonești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10
Beneficiar: U.A.T. Platonești

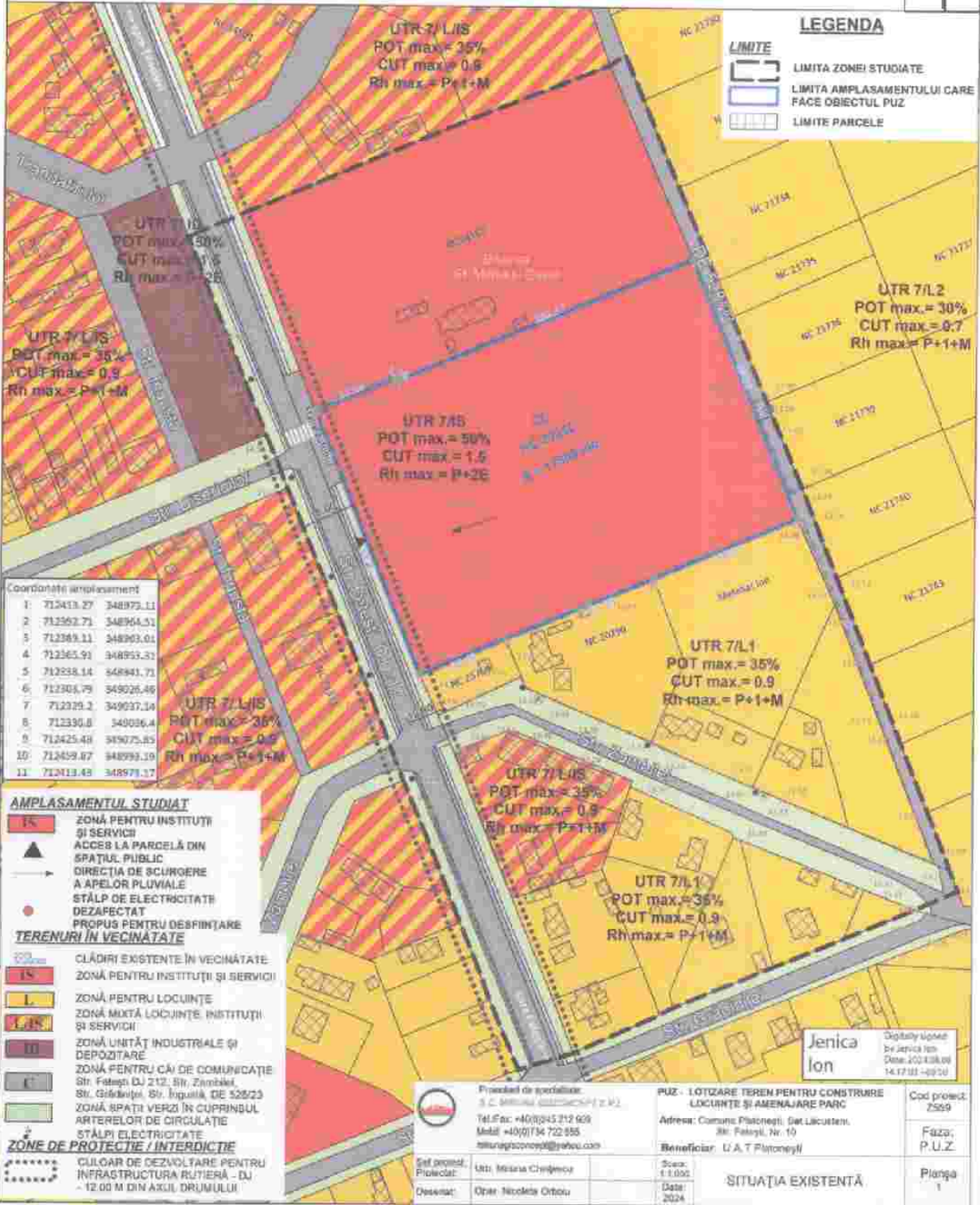
Cod proiect:
Z559
Faza:
P.U.Z.
Planșă
0.3

TERENURI ÎN VECINĂTATE

- TERENURI INTABULATE
- CLĂDIRI INTABULATE ÎN VECINĂTATE

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE PARC
Comuna Platonești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI CARE FACE OBIECTUL PUZ
 - LIMITE PARCELE

Coordonate amplasament

1	712413.27	348973.11
2	712362.71	348964.51
5	712363.11	348993.01
4	712365.91	348993.51
5	712338.14	348981.71
6	712304.79	349026.46
7	712329.2	349037.14
8	712330.8	349036.4
9	712425.48	349075.85
10	712459.87	348993.19
11	712413.48	348971.27

- AMPLASAMENTUL STUDIAT**
- IS ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII
 - ▲ ACCES LA PARCELĂ DIN SPAȚIUL PUBLIC
 - DIRECȚIA DE SCURGERE A APELOR PLUVIALE
 - STĂLP DE ELECTRICITATE DEZAFECTAT
 - PROPUS PENTRU DESFINANȚARE
- TERENURI ÎN VECHINĂȚE**
- CLĂDIRI EXISTENTE ÎN VECHINĂȚE
 - IS ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII
 - L ZONĂ PENTRU LOCUINȚE
 - L/IS ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII
 - DI ZONĂ UNITĂȚ INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE
 - C ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE
 - Str. Fetești DJ 212, Str. Zambălaș, Str. Gișănești, Str. Inghință de 52823
 - ZONĂ SPAȚIU VERZU ÎN CUPRINSUL ARTERELOR DE CIRCULAȚIE
 - STĂLPI ELECTRICITATE
- ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE**
- CULGAR DE DEZVOLTARE PENTRU INFRASTRUCTURA RUTIERĂ - DJ - 12.00 M DIN AXUL DRUMULUI

Jenica Ion
Digitally signed by Jenica Ion
Date: 2024.08.08 14:17:53 +03'00'

<p>Proiectant de specialitate: S.C. MIRA CONSULTING S.R.L. Tel./Fax: +40(0)245 212 609 Mobil: +40(0)734 722 895 miraproiecting@yahoocou.ro</p>	PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE PARC Adresa: Comuna Platonești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10 Beneficiar: U.A.T. Platonești	Cod proiect: 7509 Faza: P.U.Z. Planșa 1
	Scara: 1:1.000 Data: 2024	SITUAȚIA EXISTENTĂ

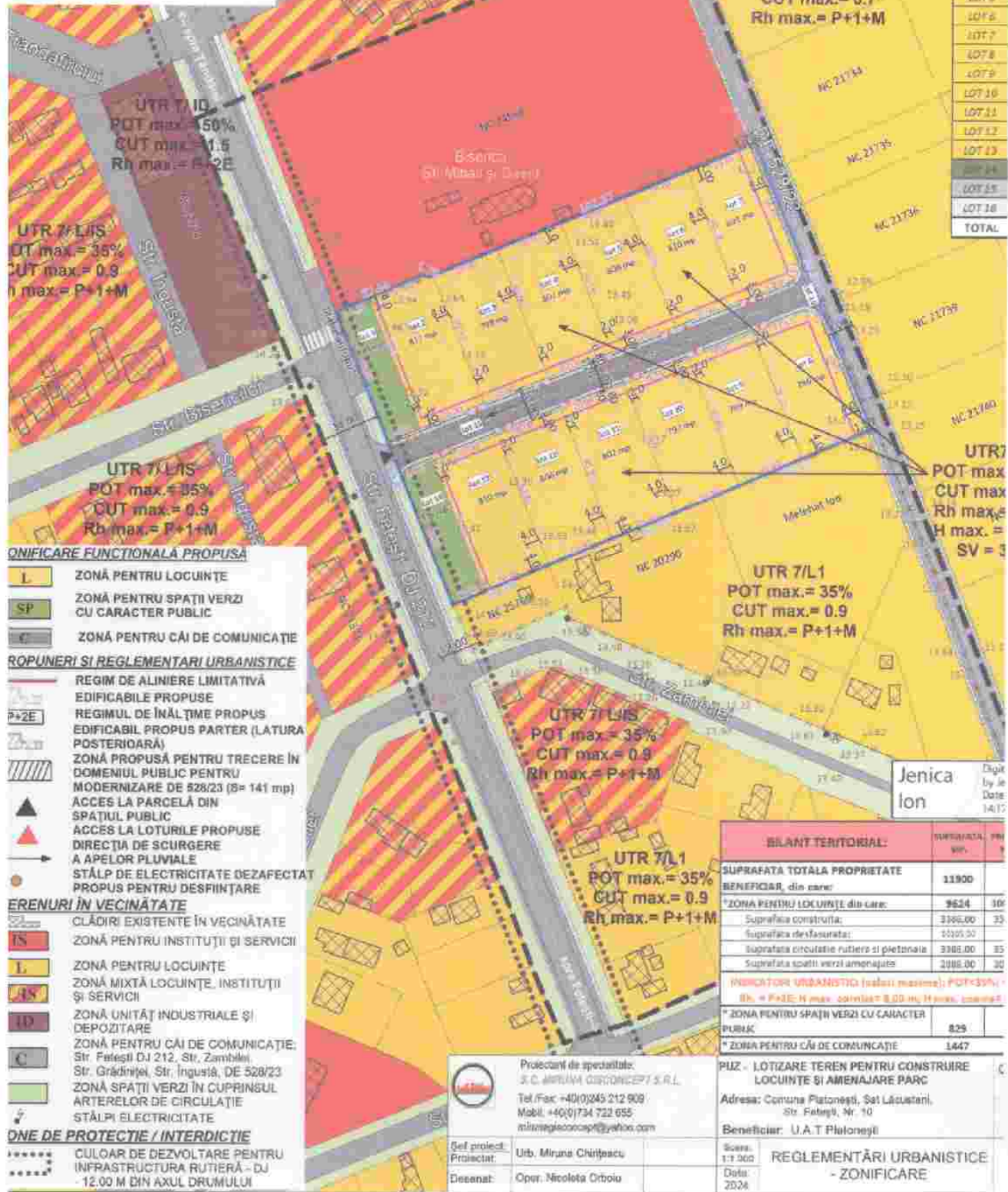
2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE PARC
Comuna Platonești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10

LEGENDA

IMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENTULUI CARE FACE OBIECTUL PUZ
- LIMITE PARCELE



NUMAR LOT
LOT 1
LOT 2
LOT 3
LOT 4
LOT 5
LOT 6
LOT 7
LOT 8
LOT 9
LOT 10
LOT 11
LOT 12
LOT 13
LOT 14
LOT 15
LOT 16
TOTAL

UTR 7/L1D
POT max. = 35%
CUT max. = 1.5
Rh max. = P+2E

UTR 7/L1S
POT max. = 35%
CUT max. = 0.9
Rh max. = P+1+M

UTR 7/L2
POT max. = 30%
CUT max. = 0.7
Rh max. = P+1+M

UTR 7/L1S
POT max. = 35%
CUT max. = 0.9
Rh max. = P+1+M

UTR 7/L1S
POT max. = 35%
CUT max. = 0.9
Rh max. = P+1+M

UTR 7/L1
POT max. = 35%
CUT max. = 0.9
Rh max. = P+1+M

UTR 7/L1S
POT max. = 35%
CUT max. = 0.9
Rh max. = P+1+M

UTR 7/L1
POT max. = 35%
CUT max. = 0.9
Rh max. = P+1+M

UTR 7/L1
POT max.
CUT max.
Rh max.
H max.
SV = 3

ZONIFICARE FUNCIONALĂ PROPUȘĂ

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE
- ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC
- ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

ROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- REGIM DE ALINIERE LIMITATIVĂ EDIFICABILE PROPUSE
- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ EDIFICABIL PROPUȘ PARTER (LATURA POSTERIOARĂ)
- ZONĂ PROPUȘĂ PENTRU TRECERE ÎN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DE 528/23 (8* 141 mp)
- ACCES LA PARCELĂ DIN SPAȚIUL PUBLIC
- ACCES LA LOTURILE PROPUȘE
- DIRECȚIA DE SCURGERE A APELOR PLUVIALE
- STĂLP DE ELECTRICITATE DEZAFECTAT PROPUȘ PENTRU DESFIINȚARE

OBIECTE DE INTERES ÎN VICINĂTATE

- CLĂDIRI EXISTENTE ÎN VICINĂTATE
- ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII
- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE
- ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII
- ZONĂ UNITĂȚ INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE
- ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE: Str. Fetești DJ 212, Str. Zambinei, Str. Grădiniței, Str. Ingușii, DE 528/23
- ZONĂ SPAȚII VERZI ÎN CUPRINSUL ARTERELOR DE CIRCULAȚIE
- STĂLPI ELECTRICITATE

OBIECTE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- CULOAR DE DEZVOLTARE PENTRU INFRASTRUCTURA RUTIERĂ - DJ - 12.00 M DIN AXUL DRUMULUI

Jenica
Ion
Digit
by le
Date
14.12

BILANT TERITORIAL:		SUPRAFAȚA	PERCENTAJ
		MP.	%
SUPRAFAȚA TOTALĂ PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:		11900	
* ZONĂ PENTRU LOCUINȚE din care:		9624	80%
Suprafața construită:		3366.00	28%
Suprafața defasurată:		6258.00	53%
Suprafața circulației rutiere și pietonale		3308.00	28%
Suprafața spațiilor verzi amenajate		2088.00	18%
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=35% ; Rh = P+2E; H max. construit 8.00 m; H max. locuiri 5.00 m			
* ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC		829	
* ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE		1447	

Proiectant de specialitate:
S.C. MIRUNA CONCEPT S.R.L.
Tel./Fax: +40(0)245 212 909
Mobil: +40(0)734 722 655
miruna@conconcept.ro
conconcept@conconcept.ro

Self proiect:
Proiectat:
Desenat:

Urb. Miruna Chiriacu
Opri. Nicoleta Orboiu

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE PARC
Adresa: Comuna Platonești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10
Beneficiar: U.A.T Platonești

Scara: 1:1.000
Data: 2024

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

UNERE DE URBANISTICĂ

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AM
Comuna Piatonești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10



TUDIATE
AMENTULUI CARE
PUZ

NTARI URBANISTICE
URE - LOCUINȚE, ANEXE
ĂLȚIME PROPUS
ROSABILĂ ÎN INCINTĂ/
ETONATĂ
ROSABILĂ/PIETONALĂ
OTURILE NOU CREATE
ETONALĂ ÎN
JARE DE GĂRDĂ
U ROL AMBIENTAL
RE
PARC
Ă PENTRU TRECERE ÎN
ILIC PENTRU
DE 028/23 (S= 141 mp)
PUSE
CELĂ DIN
S
BIL/PIETONAL LA
REATE
L LA
NUSE
PRECOLECTARE
IERE
URGERE
IALE
TE
NTE ÎN VECINĂTATE
SĂI DE COMUNICAȚIE:
2, Siv, Zambilei,
1, Inghina, DE 028/23
R23 ÎN CUPRINSUL
CIRCULAȚIE
CITATE

Proiect de specialitate
S.C. **IRISAR CONCEPT SRL**
Tel./Fax: +40(0)245 212 900
Mobil: +40(0)734 732 655
irisarconcept@yahoo.com

Sef proiect:
Proiectat: Urb. **Mircea Cristescu**
Desenat: Oper. **Nicoleta Orboiu**

PUZ - LOTIZARE TEREI
LOCUIȚE ȘI AM
Adresa: Comuna Piatonești,
Sat Lăcusteni, Str. Fetești,
Nr. 10
Beneficiar: U.A.T. Piatonești

Scara:
1:500
Data:
2024

PR
MOBILĂ

3. REGLENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI AMENAJARE PARC
Comuna Platonești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDATE
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI CARE FACE OBIECTUL PUZ
 - LIMITA PARCELOR



NUMAR LOT	SUPRAFATA (mp)
LOT 1	911
LOT 2	717
LOT 3	786
LOT 4	901
LOT 5	933
LOT 6	833
LOT 7	931
LOT 8	799
LOT 9	933
LOT 10	797
LOT 11	903
LOT 12	938
LOT 13	831
LOT 14	933
LOT 15	1259
LOT 16	214
TOTAL	11800

ALTE REGLENTĂRI

- CLĂDIRI PROPUSE - LOCUINTE JUMECI
- REZERVUL DE ÎNĂLȚIME PROPUSE
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI ÎNCHISĂ
- PLATFORMĂ BETONATĂ
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ APERTIONALĂ DE ACCES LA LOTURILE NOU CREATE
- ZONA VERDE/ PARC
- ZONA PROPUȘĂ PENTRU TRECERE ÎN COMERȚUL PUBLIC PENTRU ÎNDRUMĂRI DE ÎNDRUMĂRI DE 10000 (5m x 141 cm)
- FOȘURI PROPUSE
- ACCES LA PARCELI A 100m ÎNTRU PUBLIC
- ACCES CAROSABIL APERTIONAL LA LOTURILE NOU CREATE
- ACCES ÎNTRU PUBLIC LA CLĂDIRILE PROPUSE
- PLATFORME DE PREDECULETARE ÎN ZONE ÎMPĂLĂNTE
- DIRECȚIA DE SCURGERI A APELOR PLUVIALE

TĂLĂZĂRI ÎN VECINĂȚATE

- CLĂDIRI EXISTENTE ÎN VECINĂȚATE
- ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE
- Str. Fetești, Str. 212, Str. Zărnău
- Str. Ștefaniei, Str. Împărat, Str. Ștefan
- ZONA SPAȚIU VERDE ÎN CUPRINSUL ÎNDRUMĂRII DE CIRCULAȚIE
- ZONE DE PROTECȚIE/ ÎNDRUMĂRI
- CLĂDIRI DE ÎNDRUMĂRI ÎNTRU ÎNFRANSTRUCȚURA RUTIERĂ - CU 12,50m ÎN CĂI AXUL DRUMULUI

REGLENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ

- REȚEA PUBLICĂ EXISTENTĂ DE DISTRIBUIE APĂ ÎN CURS DE PUNERE ÎN FUNCȚIUNE
- EXTENSIE PROPUȘĂ LA REȚEA DE DISTRIBUIE APĂ
- ORGANIZARE PROPUȘĂ LA REȚEA DE DISTRIBUIE APĂ ÎNDRUMĂRI PROPUȘĂ
- REȚEA PUBLICĂ DE CANALIZARE APĂ ÎNDRUMĂRI PROPUȘĂ
- REȚEA PUBLICĂ DE CANALIZARE APĂ ÎNDRUMĂRI PROPUȘĂ
- REȚEA EXISTENTĂ DE ELECTRICITATE
- CONTORIE ELECTRICITATE
- STĂLPI DE LINII
- EXTENSIE PROPUȘĂ LA REȚEA PUBLICĂ DE ELECTRICITATE
- ORGANIZARE PROPUȘĂ LA REȚEA PUBLICĂ DE ELECTRICITATE
- REȚEA PUBLICĂ EXISTENTĂ DE TELECOMUNICAȚII

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI AMENAJARE PARC
Comuna Platonești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10
Beneficiar: U.A.T. Platonești
Scara: 1:500
Data: 02.05.2020

Proiectat de: Ing. Monica Chelaru
Desenați de: Ing. Mihail Răduț
Domeniu: Cart. - Infrast. Urbană

Chif. proiect: 2020
Faza: P-U-2
Planșă: 3

4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE PARC
Comuna Platonuști, Saș Lăcusești, Str. Fetești, Nr. 10



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENTULUI CARE FACE OBIECTUL PUZ
- LIMITA PARCELEI

NUMAR LOT	Suprafata (m ²)
107.1	802
107.2	811
107.3	799
107.4	821
107.5	829
107.6	811
107.7	811
107.8	793
107.9	789
107.10	787
107.11	815
107.12	819
107.13	820
107.14	828
107.15	828
107.16	828
107.17	828
107.18	828
107.19	828
107.20	828
107.21	828
107.22	828
107.23	828
107.24	828
107.25	828
107.26	828
107.27	828
107.28	828
107.29	828
107.30	828
107.31	828
107.32	828
107.33	828
107.34	828
107.35	828
107.36	828
107.37	828
107.38	828
107.39	828
107.40	828
107.41	828
107.42	828
107.43	828
107.44	828
107.45	828
107.46	828
107.47	828
107.48	828
107.49	828
107.50	828
107.51	828
107.52	828
107.53	828
107.54	828
107.55	828
107.56	828
107.57	828
107.58	828
107.59	828
107.60	828
107.61	828
107.62	828
107.63	828
107.64	828
107.65	828
107.66	828
107.67	828
107.68	828
107.69	828
107.70	828
107.71	828
107.72	828
107.73	828
107.74	828
107.75	828
107.76	828
107.77	828
107.78	828
107.79	828
107.80	828
107.81	828
107.82	828
107.83	828
107.84	828
107.85	828
107.86	828
107.87	828
107.88	828
107.89	828
107.90	828
107.91	828
107.92	828
107.93	828
107.94	828
107.95	828
107.96	828
107.97	828
107.98	828
107.99	828
108.00	828
TOTAL	11900

ALTE REGULAMENTAR

- CI ADAMI PROPUSI - LOCUINȚE, AMERE RECOMAND DE MĂLȚARE PROPIU
- ACCES LA PARCELA DIN SPAȚIUL PUBLIC
- ACCES CAROSABIL PERIȚONAL LA LOTIZARE NOU CREATĂ
- ACCES PERIȚONAL LA CLĂDIRILE PROPUSE
- PLA FORME DE PROCOLECTARE DEȘURURI MENAJERE
- DIRECȚIA DE ÎNCADRARE A APELOR PLUVIALE
- CLĂDIRI EXISTENTE ÎN VECHIMĂȚATE
- CULORI DE DEZVOLTARE PENTRU INFRASTRUCTURA UTILITĂȚII - (3)
- 12.00 M DIN AXA DREPTĂ DE
- STĂLPI ELECTRICITĂȚI

TIPIURI DE PROPRIETATE

A) Proprietate publică

- TERENURI PROPIETATE PUBLICE DE INTERES JUDEȚEAN
- TERENURI PROPRIETĂȚI PUBLICE DE INTERES LOCAL

B) Proprietate privată

- TERENURI PROPRIETĂȚI PRIVATE DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETĂȚI PRIVATE ALE PERIODICILOR, FIEȘTE SAU SURSĂRI
- ZONĂ PROPUȘĂ PENTRU TRECERE ÎN SCHEMĂ PUBLICĂ PENTRU ÎNCADRARE ÎN AMENAJARE PARC

Proiectant de arhitectură: S.P. ARHITECTURA S.C. ARHITECTURA S.C.

Str. Fetești, Nr. 10
Comuna Platonuști, Saș Lăcusești, Județul Hunedoara

Beneficiar: U.A.T. Platonuști

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE PARC

Scara: 1:400

Planșă: 4

UICE ANEXA

5. DOCUMENTAR FOTO

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI AMENAJARE PARC Comuna Platonești, Sat Lăcusești, Str. Fetești, Nr. 10



Vicinătăți - Biserica Sf. Mihail și Gavril



Amplasamentul care face obiectul PUZ



Vicinătăți



Vicinătăți



Str. Fetești DJ 212



Proiectant de specialitate
S.C. PROIAMA S.R.L.
Tel./Fax: +40(0)245 212 809
Mobil: +40(0)734 722 696
mailto:maria.nag@proiama.ro

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE ȘI AMENAJARE PARC
Adresa: Comuna Platonești, Sat Lăcusești,
Str. Fetești, Nr. 10
Beneficiar: U.A.T. Platonești

Cod proiect:
Z558

Faza:
P.U.Z.

Șef proiect:
Proiectant:
Desenat:

Lito: Mihnea Chitescu
Opert: Nicoleta Orobu

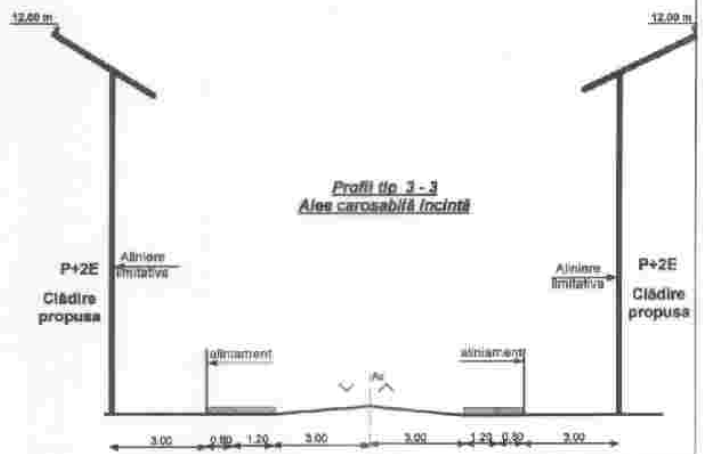
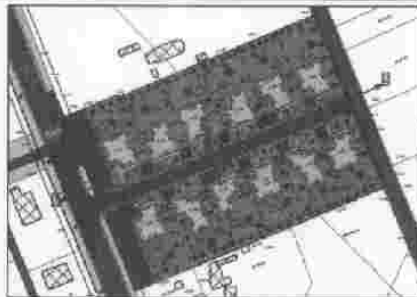
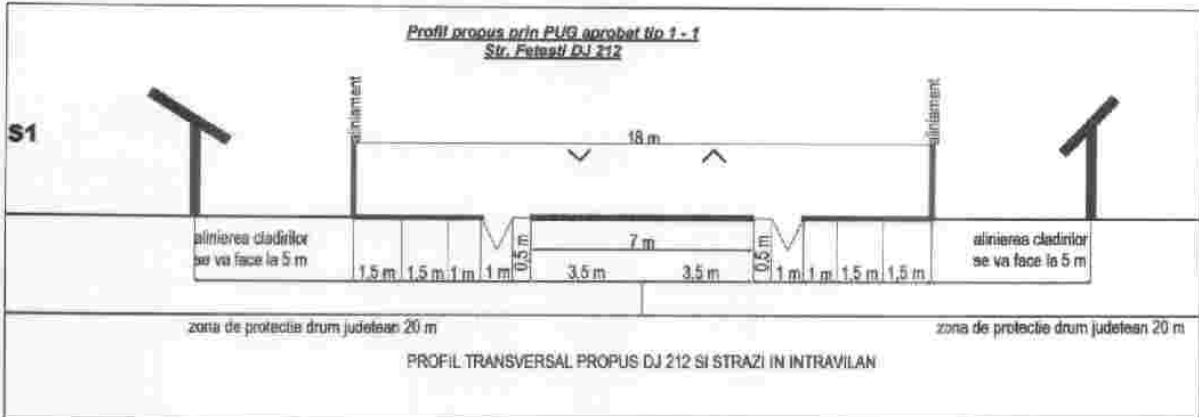
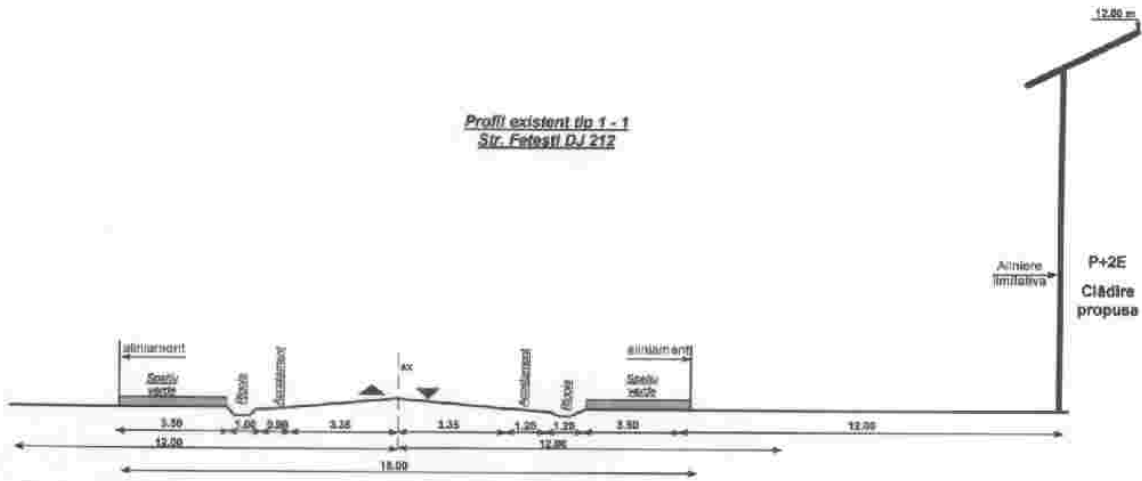
Data:
2024

DOCUMENTAR FOTO

Planșa
5

6. PROFILURI TRANSVERSALE

PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE PARC
Comuna Platonești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10



	Proiectant de specialitate: S.C. AURORA DESIGN/DEPT. S.N.L. Tel./Fax: +40(0)45 212 909 Mobil: +49(0)754 752 835 email: auroradesign@yahoo.com	PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI AMENAJARE PARC Adresă: Comuna Platonești, Sat Lăcusteni, Str. Fetești, Nr. 10 Beneficiar: U.A.T. Platonești	Cod proiect: 2556
	Șef proiect: Proiectant: Desenaș:	Uș. Mihaela Chiriacă Uș. Mihaela Chiriacă	Scara: 1:100 Data: 2014

PROFILURI TRANSVERSALE