



## **P.U.Z.**

**„CONSTRUIRE PARC UNEX ȘI REABILITAREA  
ZONELOR VERZI DIN CARTIERELE 8 MARTIE,  
ALEXANDRU SAHIA, GEORGE ENESCU ȘI MUNCII”  
CARTIERUL GEORGE ENESCU**

**Str. George Enescu, Oraș Petrița, Județul Hunedoara  
Teren nr. cadastral 64833**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**P.U.Z.**

**„CONSTRUIRE PARC UNEX ȘI REABILITAREA ZONELOR VERZI DIN CARTIERELE 8  
MARTIE, ALEXANDRU SAHIA, GEORGE ENESCU ȘI MUNCII”  
CARTIERUL GEORGE ENESCU**

**Str. George Enescu, Oraș Petrița, Județul Hunedoara  
Teren nr. cadastral 64833**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

BENEFICIAR: ORAȘUL PETRIȚA

PROIECTANT: SC INGVISION SRL

FAZĂ: P.U.Z.

DATA: 2023

NR. PROIECT: INGV.23.03.08.PUZENESCU

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

---

Coordonator urbanism:

Urb. Mariana Uglea



Proiectat:

Urb. Mariana Uglea

Arh. Anca Damaschin

# BORDEROU

---

## PIESE SCRISE

Memoriu de prezentare

Regulament Local de Urbanism

## PIESE DESENATE

Plansa 1 - Încadrare în zonă

Plansa 2 - Încadrare în PUG oraș Petrița

Plansa 3 - Situație existentă

Plansa 4 - Reglementări urbanistice - zonificare

Plansa 5 - Proprietatea asupra terenurilor

## CUPRINS

1.	INTRODUCERE .....	6
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII .....	6
	☐ Denumirea lucrării .....	6
	☐ Faza de proiectare: .....	6
	☐ Adresă: .....	6
	☐ Beneficiar: .....	6
	☐ Inițiator: .....	6
	☐ Proiectant general: .....	6
	☐ Proiectant de specialitate: .....	6
1.2.	OBIECTUL PUZ .....	6
	☐ Solicitări ale temei de proiect .....	6
	☐ Necesitatea întocmirii documentației de urbanism .....	6
	☐ Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată .....	7
1.3.	SURSE DE DOCUMENTARE .....	7
	☐ Legislație care a stat la baza elaborării documentației .....	7
	☐ Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z. ....	7
	☐ Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z. ....	7
	☐ Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei .....	7
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	8
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI .....	8
	☐ Date privind evoluția zonei .....	8
	☐ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității .....	8
	☐ Potențial de dezvoltare .....	8
2.2.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	9
	☐ Poziția zonei față de intravilanul localității .....	9
2.3.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	9
2.4.	CIRCULAȚIA .....	10
2.5.	OCUPAREA TERENURILOR .....	10
2.6.	ECHIPAREA EDILITARĂ .....	10
2.7.	PROBLEME DE MEDIU .....	10
2.8.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....	11
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	11
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	11
	☐ Fundamentarea necesității și oportunității investiției .....	11
	☐ Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	11
3.2.	PREVEDERI ALE PUG .....	11
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	12
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	12
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI .....	12
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	14
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI .....	14
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	17
4.	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	18
4.1.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ .....	18
4.2.	CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALIZAREA PUZ .....	18
4.3.	APRECIERI - CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ. ....	18

# 1. INTRODUCERE

---

## 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

- **Denumirea lucrării:**  
„CONSTRUIRE PARC UNEX ȘI REABILITAREA ZONELOR VERZI DIN CARTIERELE 8 MARTIE, ALEXANDRU SAHIA, GEORGE ENESCU ȘI MUNCII” - CARTIERUL GEORGE ENESCU
- **Faza de proiectare:**  
Plan Urbanistic Zonal
- **Adresă:**  
Str. George Enescu, Oraș Petrița, Județul Hunedoara, Teren nr. cadastral 64833
- **Beneficiar**  
ORAȘUL PETRILA
- **Inițiator:**
- ORAȘUL PETRILA
- **Proiectant:**  
SC INGVISION SRL

## 1.2. OBIECTUL PUZ

- **Solicitări ale temei de proiect**

Documentația inițiată are drept obiectiv elaborarea documentației P.U.Z. în vederea creării cadrului legal de emitere a autorizației de construire, pentru lucrări de reabilitare și amenajare a terenului cu număr cadastral 64833 – teren neproductiv, situat în intravilanul orașului Petrița, cartierul George Enescu.

**Lucrarile de amenajare a terenului cu nr. ca. 64833 din Cartierul George Enescu, fac parte din Proiectul "Construire Parc Unex și reabilitarea zonelor verzi din cartierele 8 Martie, Al. Sahia, George Enescu și Muncii", depus în cadrul Programului Operațional Asistență tehnică 2014-2020, pe Axa Prioritară 1 – Acțiunea 1.1.1, "Asistență orizontală pentru beneficiarii fondului ESI și specific pentru beneficiarii POAt, POIm și POC, inclusiv instruire pentru aceștia și pentru potențialii beneficiari FESI"**

- **Necesitatea întocmirii documentației de urbanism**

Prezenta documentație se întocmește în urma prevederilor incluse în Certificatul de Urbanism nr. 36 din 09.03.2023 emis de către Primăria orașului Petrița.

În conformitate cu prevederile din Certificatul de Urbanism, se solicită elaborarea documentației PUZ în baza dispozițiilor art. 18, alin. (7) din legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității, republicată: "se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde".

Proiectul "Construire Parc Unex și reabilitarea zonelor verzi din cartierele 8 Martie, Al. Sahia, George Enescu și Muncii", face parte dintr-o serie de proiecte demarate la nivelul orașului Petrița, cu finanțare prin POAT, ce vizează creșterea suprafețelor de spații verzi în zonele urbane și periurbane, reutilizarea unor suprafețe de teren degradate, reducerea emisiilor de carbon precum și îmbunătățirea nivelului și condițiilor de trai ale populației locale.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform P.U.G. oraș Petrița în vigoare, terenul reglementat este situat în UTR 3, subzona funcțională ZLM – subzona rezidențială cu clădiri mici de tip urban – P, P+1, P+2.

Folosința actuală a terenului conform extrasului de carte Funciară este "teren neproductiv" – intravilan, identificat în registrul spațiilor verzi la poziția 352/3, aprobat prin HCL nr. 203/2022.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

În procesul de analiză, au fost evaluate toate documentațiile de urbanism realizate în zona de studiu, fiind luate în considerare atât documentații în curs de aprobare / realizare, precum și cele anterioare și se propune corelarea, actualizarea tuturor reglementărilor existente.

- **Legislație care a stat la baza elaborării documentației**

- Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin 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.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- HGR nr. 525 Republicată din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 , aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000
- Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014, cu modificările și completările aduse prin Ordinul nr.994/2018
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (\*\*republicată\*\*) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților\*)
- "Ghidul specific – condiții de accesare a fondurilor europene aferente PNRR în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10-Fondul local"

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Plan Urbanistic General al orașului Petrița, județul Hunedoara – aprobat prin HCL nr. 10/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCL oraș Petrița nr. 308/2018.

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Plan topografic necesar întocmirii documentației PUZ
- Studiu geotehnic

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Pentru zona studiată se dorește amenajarea terenului cu nr. cad. 64833, cu teren de sport și zone de agrement pe suprafața înierbată, alei pietonale și mobilier urban , iluminat public, amenajare peisageră etc., în acest sens demarându-se Proiectul "*Construire Parc Unex și reabilitarea zonelor verzi din cartierele 8 Martie, Al.Sahia, George Enescu și Muncii*", care face parte dintr-o serie de proiecte demarate la nivelul orașului Petrița, cu finanțare prin POAT, ce vizează creșterea suprafețelor de spații verzi în zonele urbane și periurbane, reutilizarea unor suprafețe de teren degradate, reducerea emisiilor de carbon precum și îmbunătățirea nivelului și condițiilor de trai ale populației locale.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

---

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei<sup>1</sup>**

Zona studiată trebuie analizată în contextul istoric al evoluției activităților economice de extracție a cărbunelui, care au influențat în mod direct evoluția socio-economică și spațial-urbanistică a orașului Petrila. Conform datelor istorice existente, în anul 1499, Petrila este consemnată în documente ca sat cu caracter păstoresc, ca circa 300 de ani mai târziu, în perioada 1830-1840 aici să fie descoperite zăcăminte de cărbuni superiori (hUILĂ), care au început să fie exploatate, cu mijloace rudimentare, în 1840 de frații Hoffmann din Brașov. În perioada 1840-1900, o dată cu intensificarea extracției cărbunelui, au fost aduși în această regiune muncitori din Ungaria, Cehia, Polonia și Italia care au întemeiat *Colonia Lonea*, devenită după 1918 *Colonia Brătianu*, iar apoi satul Lonea, care a fost înglobat în comuna Petrila. Comuna Petrila a fost declarată oraș în 1956, azi având în subordine administrativă 4 localități componente: Cimpa, Jieț, Răscoala și Tirici.

Zona studiată unde este situat terenul ce a generat documentația PUZ, este parte a fostei localități Lonea, aceasta având caracterul unei zone rezidențiale cu structură spațial-urbanistică caracteristică coloniilor muncitorești din zona Văii Jiului.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiată, face parte din cartierul Lonea, având caracterul unei zone rezidențiale cu structură spațial-urbanistică caracteristică coloniilor muncitorești din zona Văii Jiului.

În urma analizei situației din teren, pentru zona studiată au fost identificate următoarele disfuncționalități:

- Zona în care este amplasat terenul studiat are o structură spațial-urbanistică specifică zonelor coloniilor muncitorești din zona Văii Jiului nefiind deservită de dotări publice specifice zonelor rezidențiale urbane.
  - Relieful caracteristic zonei studiate limitează posibilitățile de amenajare a spațiului public, în special terenurile aferente circulațiilor publice.
  - Terenul studiat este neamenajat - având caracterul unui maidan
  - Prezența accesului auto pe latura de est a terenului studiat către imobilul cu nr. cad. 62354 limitează posibilitățile de amenajare a terenului studiat
  - Alveola carosabilă amenajată la strada George Enescu se suprapune peste limita cadastrată a terenului studiat
  - Prezența stalpului de curent electric în curba intersecției dintre str. George Enescu și str. Carpați reprezintă un obstacol în amenajarea și exploatarea în condiții de siguranță a zonei studiate.
  - Trotuarele subdimensionate raportat la prevederile din Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, Indicativ NP 051-2012 revizuit - *se recomandă redimensionarea trotuarelor strazilor perimetrare ansamblului astfel încât să fie de minim 1,5 m, iar pentru circulațiile interioare se recomandă reorganizarea circulațiilor pe principiul strazilor de tip shared-space.*
- **Potențial de dezvoltare**

Potențialul de dezvoltare a zonei studiate prin PUZ, trebuie privit în contextul potențialului de

---

<sup>1</sup> Informație preluată din "Strategia de dezvoltare locală- oraș Buftea", 2020



dezvoltare a întregului teritoriu administrativ al oraşului Petriţa. Zona studiată prin PUZ, ca toate cartierele de locuire din oraşul Petriţa au nevoie lucrări de regenerare urbană, care să crească calitatea vieţii locuitorilor oraşului. Proiectele de regenerare urbană a cartierelor de locuire , în speţă a zonelor rezidenţiale specifice "coloniilor muncitoreşti" trebuie să fie orientate către rezolvarea principalelor probleme existente printre care enumerăm:

- Reducerea consumului de energie electrică și termică prin lucrări de reabilitare termică a clădirilor de locuințe și a tuturor instituțiilor publice administrative, de învățământ, sanitare.
- Organizarea sistemului verde integrat prin lucrări de amenajare a spațiilor verzi existente și crearea unor coridoare verzi care să ofere continuitate în rețeaua sistemului de spații verzi a orașului – *acesta poate fi alcătuit din spații verzi de importanță locală care în general deservește o zonă pe o rază de 200 m (buzunar verde), spații verzi de vecinătate care deservește o zonă pe o rază de 400 m (scuar verde de vecinătate), spațiu verde al comunității care deservește o zonă pe o rază de 800 m (scuar verde de cartier) și parcurile urbane care deservește în general o zonă pe o rază de cca 1600 m. Prin amenajarea spațiului verde pe terenul ce a generat documentația PUZ se va crea un "scuar verde de cartier".*
- Reorganizarea structurală a cartierelor de locuințe și implicit a sistemului de dotări publice - conform principiului razelor de deservire raportat la numărul populației
- Problematicele locurilor de parcare/ staționare pe domeniul public și mobilitatea populației din cartierele dormitor în relație cu dotările publice importante de la nivelul orașului
- Reabilitarea sistemului de echipare edilitară coroborat cu reabilitarea și reorganizarea circulațiilor.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

### • Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul reglementat prin prezenta documentație este situat în partea de est a intravilanului orașului Petriţa – cartierul Lonea.

Zona studiată este situată la vest de zona industrială E.M. Lonea și la sud de zona liniei de Cale Ferată existentă.

### • Vecinătățile terenului

Terenul ce a generat documentația PUZ, cu nr. cadastral 64833 are următoarele vecinătăți:

- Nord: teren domeniul public cu nr. cad. 61346 (circulații) și teren domeniul public fără geometrie în baza de date e-Terra.
- Sud: teren domeniul proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice cu nr. cad. 62354 (locuință) și și teren domeniul public fără geometrie în baza de date e-Terra.
- Est: Teren domeniul public fără geometrie în baza de date e-Terra – cale de acces la imobilul cu CF 62354
- Vest: teren domeniul public cu nr. cad. 61347 (circulații)

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată fiind situată în intravilanul localității este urbanizată. Zona este caracterizată de relieful în pantă, terenul studiat având o declivitate de circa 4%.

În partea de est a terenului studiat, terenul urcă destul de abrupt, creștând practic un taluz natural.

**Figura 1. Vedere către zona studiată din str. George Enescu**



Sursa. Captură <https://www.google.com/maps/> Mai 2021

## **2.4. CIRCULAȚIA**

Zona studiată este delimitată de str. George Enescu pe latura de nord, str. Carpați la vest și aleea de acces la terenul învecinat cu nr. cad. 62354.

Străzile din zona studiată sunt de importanță locală fiind amenajate cu zona carosabilă și trotuare cu o lățime variabilă între 90 cm și 1,50 m.

Terenul ce a generat documentația pe limita de nord este ocupat pe o suprafață de circa 137 mp de amenajarea alveolei carosabile și a trotuarului aferent la str. George Enescu.

Pe latura de vest, terenul studiat este ocupat parțial de trotuarul aferent str. Carpați.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul cu nr. cad. 64833 cu suprafața de 3265 mp, are folosința actuală de "teren neproductiv" – situat în intravilan, identificat în registrul local al spațiilor verzi aprobat cu HCL nr.203/2022. În prezent terenul nu este amenajat.

În vecinătatea terenului reglementat, la nord și vest sunt prezente arterele de circulație rutieră str. George Enescu și str. Carpați - asfaltate, pe latura estică există o alee de acces neamenajată care duce la imobilul învecinat de pe latura de sud cu funcțiunea de locuire.

Din suprafața totală de 3265 mp a terenului studiat cu nr. cad. 64833, circa 226,44 mp teren sunt ocupați de circulațiile auto și pietonale amenajate în zona studiată, restul de 3038,56 mp sunt teren neproductiv înscris în Registrul Local al Spațiilor Verzi parte din suprafața cu ID\_sv 352/3 care are suprafața totală de 3163,4 mp.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

În zona studiată există rețea de apă, canalizare, curent electric, gaze și telefonie.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiată prin PUZ, conform reglementărilor tehnice în vigoare nu este situată în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații).

De asemenea terenul ce face obiectul documentației PUZ, nu este situat în zone construite protejate sau în aria siturilor arheologice sau a zonelor de protecție a unor monumente sau situri arheologice.

Zona studiată precum și terenul reglementat, cuprind suprafețe de teren înscrise în Registrul Local al Spațiilor Verzi aprobat cu HCL nr. HCL nr.203/2022.

În cadrul documentației PUZ este identificată pe Plansa 4 și Plansa 5, suprafața de spații verzi înscrise

in Registrul Local al Spatiilor Verzi din zona studiată și reglementată:

**Tabel 1. Extras din Registrul Local al Spațiilor verzi aprobat cu HCL nr. 203/2022 – spatiu verde pe teren reglementat cu nr. ca.d 64833**

ID_sv	Tip_propri	Mod_admini	Cat_fol	Regl)_Urban	Total_mp_	Observatii
352/3	domeniul public/privat	publica	N	zona parc/gradini/scuaruri	3163.4	scuar

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul elaborării documentației P.U.Z., populația a fost informată cu privire la intenția de elaborare a documentației P.U.Z., cu privire la etapa de propuneri preliminare și ulterior etapa de propuneri finale, conform Ordin nr. 2701 din 2010.

În toate cele trei etape de informare, nu au fost înregistrate observații sau propuneri.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Fundamentarea necesității și oportunității investiției.**

Prezenta documentație se întocmește în urma prevederilor incluse în Certificatul de Urbanism nr. 36 din 09.03.2023 emis de către Primăria orașului Petrila.

În conformitate cu prevederile din Certificatul de Urbanism, se solicita elaborarea documentației PUZ în baza dispozițiilor art. 18, alin. (7) din legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității, republicată: "se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde".

Proiectul "Construire Parc Unex și reabilitarea zonelor verzi din cartierele 8 Martie, Al. Sahia, George Enescu și Muncii", face parte dintr-o serie de proiecte demarate la nivelul orașului Petrila, cu finanțare prin POAT, ce vizează creșterea suprafețelor de spații verzi în zonele urbane și periurbane, reutilizarea unor suprafețe de teren degradate, reducerea emisiilor de carbon precum și îmbunătățirea nivelului și condițiilor de trai ale populației locale.

- **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pentru prezenta documentație a fost întocmit studiu topografic, care nu a evidențiat probleme față de situația din teren.

Prin studiul geotehnic întocmit pentru terenul reglementat, se recomandă ca adancimea de fundare să fie sub adancimea de îngheț, la cota constructivă necesară.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform Planului Urbanistic General al orașului Petrila, terenul se află amplasat în intravilanul orașului, în zona funcțională:

ZLM – subzona rezidențială cu clădiri mici de tip urban – P, P+1, P+2  
pentru lot de 300 mp POT = 30%, CUT maxim = 0,60  
pentru lot de 500 mp POT = 30%, CUT maxim = 0,36

Potrivit prevederilor Planului Urbanistic General al orașului Petrila, în subzona ZLM sunt permise alături de funcțiunea principală de locuire, și funcțiuni complementare – instituții publice și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire; spații verzi amenajate; accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Pentru amenajarea terenurilor de sport sunt necesare lucrari de sistematizare a terenului. Se recomandă ca lucrările de sistematizare să țină cont de relieful zonei. Condițiile de fundare ale terenului vor fi stabilite prin Studiu geotehnic.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Prin PUZ se fac propuneri pentru corectarea lățimii trotuarului la str. George Enescu in sensul asigurării unei lățimi de minim 1,5m și se propune un profil transversal pentru calea de acces la terenul cu nr. cad. 62354 cu o banda verde de 1,0 m adiacent terenului studiat si 3,5 m cale de acces ce trebuie amenajată ca și alee ocazional carosabilă și pentru autospeciale de intervenție.

Propunerea amenajării aleii de acces existente pe limita est a terenului reglementat, are caracter director și poate fi racordată la partea carosabila a str. George Enescu prin bordură teșită.

Se păstrează alveola carosabilă existentă.

Avand in vedere utilizarea propusă pentru terenul reglementat, estimăm ca fiind necesar ca în conceptul de amenajare să fie asigurate în mod obligatoriu rastele pentru parcare bicicletelor.

În conceptul de amenajare, nu se recomanda amenajarea de locuri de parcare dedicate, tocmai pentru a evita congestionarea auto a zonei. Se poate lua în considerare amenajarea unei parcuri publice, coroborat cu propunerea de amenajare a terenului de vis-a vis.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **Propuneri la nivelul terenului reglementat**

Conform temei beneficiarului pe terenul studiat cu nr. cad. 64833 se dorește amenajarea unui spațiu verde cu dotări specifice activităților de recreere și sport – teren de sport pe suprafață înierbată, amenajări peisagere, alei / poteci pietonale, mobilier urban etc.

Spațiul verde amenajat va deservi în principal locuitorii cartierului.

Raportat la amplasarea și conformarea terenului, prin documentația PUZ se reglementează aria edificabilă pentru amenajarea terenului de sport și zonele de acces în incinta zonei amenajate, astfel încât să nu se genereze discomfort în utilizarea spațiului, dar și în relație cu funcțiunile învecinate.

În cadrul conceptului de amenajare se va asigura în mod obligatoriu cel puțin un acces și o alee ocazional carosabilă ce va fi utilizată doar de eventualele utilaje și echipamente de întreținere a spațiului amenajat.

Pentru asigurarea unei relații de bună vecinătate, terenul se propune a fi împrejmuit perimetral cu o perdea de vegetație cu rol de barieră fonică.

În conformitate cu *Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (\*\*republicată\*\*) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților\**, pe terenul ocupat de suprafața înscrisă în Registrul Local al Spațiilor verzi – se vor putea ocupa cu construcții și alei impermeabilizate/platforme – o suprafață de maxim 303,86 mp, restul de 2734,70 mp vor putea fi ocupați de amenajări ale spațiului verde pe teren natural – plantat și amenajat cu materiale vegetale/organice.

Astfel prin PUZ se propune reglementarea unui POT aferent amenajărilor specifice zonei de sport și agrement de 10% raportat la suprafața terenului înscrisă în Registrul Local al Spațiilor verzi .

Suprafața de 303,86 mp maximă admisă a fi practic impermeabilizată se va adăuga la cei 226,44 mp deja afectați de circulațiile existente, rezultând un procent de 84% spațiu verde. .

În cei 84% spațiu verde vor fi incluse și zonele pentru sport și agrement amenajate pe suprafața înierbată.

Aleile pietonale vor putea fi amenajate și din material organice/vegetale cum ar fi scoarta de copac sau după principiile potecilor tip "pas japonez".

Mobilierul urban pentru odihna și recreere va fi amplasat obligatoriu astfel încât să fie umbrit natural de vegetația propusă.

Terenul/terenurile de sport vor fi amenajate și cu gradene în limita spațiului disponibil.

Cosurile de gunoi vor fi montate într-un număr suficient, la maxim 3,0 m de fiecare bancă propusă sau fața de zonele de agrement amenajate.

Spatiul amenajat va fi dotat cu sistem de iluminat, cu recomandarea alegerii unor sisteme de iluminat eficiente (de exemplu, lampi cu încărcare solara).

Terenul liber, neocupat de amenajările propuse, va fi plantat cu vegetație ierbacee potrivită condițiilor climatice ale orașului Petrița, arbori și arbuști, conform reglementărilor specifice stabilite prin PUZ și RLU.

Suprafețele destinate activităților sportive vor fi înierbate.

### **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI.**

---

**Prin prezenta documentație se propune reglementarea terenului cu nr. cadastral 64833, în suprafață de 3265 mp.**

**Zona reglementată prin PUZ este situată în UTR 3.**

Pentru suprafața de teren din zona studiată prin prezenta documentație PUZ, alta decât cea aferentă terenului reglementat, se păstrează reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism în vigoare cu recomandarea preluării propunerilor cu rol director în documentații de urbanism ulterioare sau de rang superior.

**Terenul reglementat prin PUZ cu nr. cad. 64833 este încadrat în zona funcțională ZP pentru care se detalizează următoarele reglementări urbanistice:**

Zonă funcțională teren reglementat:

**ZP - zonă spațiu verde cu rol de agrement de deservire locală**

Funcțiuni admise: spațiu plantat și amenajări admise - alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, echipare edilitară cu iluminat public, sistem de supraveghere, sistem de irigații, lucrări de sistematizare vertical etc.

În zona ariei reglementate pentru amenajare teren de sport, se admit și amenajări complementare (alei, gradene, spații pentru întreținere, lucrări de sistematizare )

Indicatorii maxim propuși se vor raporta la suprafața terenului intravilan de 3265 mp.

- POT maxim = 10% (303,86 mp suprafețe amenajate impermeabilizate în zona ZP)
- CUT maxim = 0,1 ADC / mp teren raportat
- RH maxim = Parter
- H maxim = 5,0 m
- SUPRAFAȚĂ SPAȚIU VERDE = minim 84% (inclusiv teren sport, zone de relaxare amenajate pe suprafața înierbată)

Retragerile minime obligatorii a ariei edificabile propuse față de limitele de proprietate:

- Nord : minim 20,0 m
- Sud : minim 12,0
- Est: minim 6,0 m
- Vest: minim 6,0 m

**Tabel 2. BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV PENTRU TEREN REGLEMENTAT**

INDICATORI	Existent			Conform CU / PUG			Propus prin PUZ		
	Suprafata	Pondere		Suprafata	Pondere		Suprafata	Pondere	
<b>Suprafață totala teren, din care:</b>	<b>3265.00</b>	<b>mp</b>	<b>100%</b>	<b>3265.00</b>	<b>mp</b>	<b>100%</b>	<b>3265.00</b>	<b>mp</b>	<b>100%</b>
Spatiu verde conf. Registru Local Spatii verzi	3038.56	mp	93%	3038.56	mp	93%	3038.56	mp	93%
Alte suprafete/circulatii	226.44	mp	7%	226.44	mp	7%	226.44	mp	7%
<b>Arie construită, din care:</b>	<b>530.30</b>	<b>mp</b>	<b>16%</b>	<b>979.50</b>	<b>mp</b>	<b>30%</b>	<b>530.30</b>	<b>mp</b>	<b>16%</b>
circulatii publice	226.44	mp	7%	-	mp	-	226.44	mp	7%
Conform Legii 24/2007 pe spatiul verde (10%)	303.86		9%	-	mp	-	303.86	mp	9%
<b>Spațiu verde amenajat, inclusiv teren de sport pe suprafață înierbată</b>	<b>2734.70</b>	<b>mp</b>	<b>84%</b>	-	<b>mp</b>	-	<b>2734.70</b>	<b>mp</b>	<b>84%</b>

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### Alimentarea cu apa:

Zona este deservita cu rețea de apă. Terenul reglementat nu este nevoie să fie racordat la rețeaua publică de apă și propunerile de amenajare nu vor afecta rețeaua existentă. Eventuala soluție de asigurare a sursei de apă pentru irigarea suprafețelor plantate se va stabili cu avizul administratorului rețelei de apă la faza DTAC.

#### Colectarea și evacuarea apelor uzate menajere:

Zona este deservita cu rețea de canalizare. Terenul reglementat nu este nevoie să fie racordat la rețeaua publică de canalizare și propunerile de amenajare nu vor afecta rețeaua existentă. În zona se admite dotarea activităților sportive cu toalete ecologice. Eventuala soluție de asigurare a racordării la rețeaua de canalizare a grupurilor sanitare, se va stabili cu avizul administratorului rețelei de canalizare la faza DTAC.

#### Colectarea și evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale se scurg liber la teren conform amenajărilor de sistematizare verticală.

#### Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea de bază cu energie electrică a obiectivului, pentru rețeaua de iluminat public, se va realiza prin bransament subteran de la furnizorul de energie electrică și/ sau cu lampi cu panouri fotovoltaice.

#### Alimentarea cu gaz:

Zona este deservita cu rețea de gaz montată în cea mai mare parte suprateran. Terenul reglementat nu este nevoie să fie racordat la rețeaua publică de gaz și propunerile de amenajare nu vor afecta rețeaua existentă.

#### Alimentarea cu energie termică:

Nu este cazul.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin PUZ se propun reglementări care să protejeze spațiile verzi existente și care să ajute dezvoltarea armonioasă a zonei.

Utilizările funcționale permise nu vor afecta habitate sau specii protejate, iar toate intervențiile care se vor face cu respectarea prezentului PUZ vor avea un impact pozitiv asupra zonei și a vieții utilizatorilor permanenți sau ocazionali.

Deșeurile rezultate, atât din activități de amenajare a terenului cu nr. cad. 64833 cat si a eventualelor amenajări propuse din zona studiată, inclusiv deseurile rezultate ca urmare a funcționării zonei amenajate pentru activități sportive si de agrement, vor fi preselectate si depozitate in containere închise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Se va respecta legislația in vigoare privind protecția mediului.

Suprafata de 3038,56 mp teren va rămne parte din spatiul verde inscris in Registrul Local al Spatiilor verzi ID\_sv 352/3 și va fi amenajat cu respectarea *Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (\*\*republicată\*\*) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților\**.

---

#### • Protecția calității apelor

---

Principala sursă de apă care trebuie protejată din zona studiată prin PUZ este apa subterană.

Activitatea ce se va desfășura pe terenul reglementat - spațiu plantat amenajat pentru odihnă și agrement în aer liber – nu va afecta calitatea apelor subterane.

---

#### • Protecția aerului

---

Activitatea curentă a obiectivului propus – spațiu plantat amenajat pentru odihnă și agrement în aer liber - nu prezintă factori de poluare a aerului. În perioada lucrărilor de construire a obiectivelor noi admise, emisiile sunt asociate în principal cu mișcarea deșeurilor și pământului, cu manevrarea materialelor de construcție.

Activitățile care pot genera surse de poluare a aerului pe perioada execuției noilor obiective sunt:

- îndepărtarea vegetației spontane pe sectorul afectat de lucrările proiectate
- excavarea solului
- modelarea suprafeței
- depozitarea și manevrarea materialelor de construcții
- așternerea straturilor de balast și asfalt

Poluantul specific operațiilor de construcții prezentate anterior este constituit de particule în suspensie cu un spectru dimensional larg, incluzând și particule cu dimensiuni aerodinamice echivalente mai mari de 10 μm (pulberi inhalabile).

Emisiile de praf variază adesea de la o zi la alta, în funcție de nivelul activităților.

Alături de emisiile de particule vor apărea și emisii de gaze de eșapament rezultate de la utilajele cu care se vor executa lucrările de amenajare.

Emisiile descrise anterior au un caracter temporar.

În timpul execuției lucrărilor se vor lua următoarele măsuri pentru protecția calității aerului și a climei:

- se vor lua măsuri pentru prevenirea degajării prafului, după caz, prin stropirea cu apă a prafului rezultat, protejarea echipamentelor din zona de desfacere, prin acoperire, instalare bariera de protecție, etc;
- deseurile identificate și colectate selectiv vor fi valorificate sau eliminate, conform prevederilor;
- restricționarea lucrului la desfaceri când bate vântul spre zonele învecinate locuite.

În concluzie, realizarea lucrărilor de construire nu vor genera un impact negativ asupra factorului de mediu aer.

---

#### • Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

---

În perioada de execuție a obiectivelor noi propuse vor apărea surse semnificative de zgomot reprezentate de utilajele în funcțiune și de traficul auto de lucru, manevrele de încărcare/ descărcare materiale, deseuri.

Sursele de zgomot specifice care se manifestă în timpul execuției lucrării de amenajare vor dispărea

odata cu inchiderea santierului.

Se vor lua toate masurile necesare astfel incat pe durata desfasurarii lucrarilor proiectate, poluarea fonica sa fie cat mai redusa.

Zgomotul si vibratiile din perioada lucrărilor de construire pot afecta zonele de locuințe existente in imediata vecinatate.

Se va avea în vedere impunerea unor restricții pentru utilajele, camioanele care vor traversa comuna pentru a ajunge la amplasamet:

- restrictionarea programului de lucru cu utilaje si a mijloacelor de transport materiale in perioada de timp 7<sup>00</sup>-20<sup>00</sup> de comun acord cu comunitatea;
- restrictionarea vitezei camioanelor la 30Km/h, sau mai putin, de comun acord cu comunitatea;

Prezentul plan nu va avea un impact negativ în ceea ce privește poluarea fonică în zona analizată, nici în perioada de execuție, nici în perioada de exploatare, intrucat pentru limitarea propagarii sunetului din zona activităților sportive, prin PUZ se regelementează obligativitatea amenajării unor perdele perimetrare de vegetatie cu rol de barieră fonică.

---

#### • **Protectia impotriva radiatiilor**

---

În structura lucrarilor de construire pentru obiectivele admise nu se introduc elemente care produc radiatii, materialele utilizate la lucrari vor fi conform standardelor sau vor avea agremente tehnice valabile.

---

#### • **Protectia solului si a subsolului**

---

Forme de impact posibile asupra solului pe durata executiei lucrarilor:

- degradarea fizica superficiala a solului pe arii foarte restranse în zonele unde se vor face lucrari de amenajare - se apreciaza o perioada scurta de reversibilitate dupa terminarea lucrarilor si refacerea acestor arii;
- deversari accidentale de produse petroliere la nivelul zonelor de lucru - posibilitate relativ redusa in conditiile respectarii masurilor pentru protectia mediului, posibilitati de remediere imediata;

In perioada de executie se vor face verificari periodice si ori de cate ori se considera necesar, al utilajelor utilizate.

Ansamblul de lucrari admise nu afecteaza negativ solul si subsolul.

Pentru protejarea solului se propune ca in zona studiată sa se amenajeze zone dedicate amplasarii containerelor închise pentru colectarea deseurilor rezultate din activitățile admise, în spcial a zonei de picnic. Aceste platforme vof fi delimitate de plantatii cu rol de barieră vizuală si ecologic de minim 2,5 m înălțime și vor fi semnalizate corespunzator.

---

#### • **Protectia ecosistemelor terestre și acvatice**

---

Pentru protecția ecosistemelor, prin Planul Urbanistic Zonal, se reglementează în mod clar zonele care pot fi construite și pentru ce tip de construcții sunt rezervate.

Se interzice folosirea de substanțe chimice, toxice pentru mediul ambiant, care prin deversare accidentală să afecteze fauna și flora din zonă;

Se interzic depozitări de materiale de construcție în albia minora a râului din vecinătatea amplasamentului proiectului sau în apropierea acesteia;

Suprafețele destinate pentru depozitarea de materiale de construcții vor fi impermeabilizate în prealabil cu folie de polietilenă;



Pentru evitarea poluarii accidentale ( scurgeri de ulei de la utilaje etc) se va evita repararea utilajelor pe șantier.

Pentru prevenirea poluării accidentale a solului și subsolului, se vor utiliza doar mijloace de transport și utilaje corespunzătoare normelor tehnice în domeniu, astfel încât să se preîntâmpine deversările de motorină sau uleiuri de la motoarele acestora;

În ceea ce privește gestionarea deșeurilor menajere, acestea vor fi depozitate în europubele/containere închise, ca apoi să fie duse la rampa de gunoi cea mai apropiată, la anumite intervale de timp, prin grija antreprenorului;

Gestionarea deșeurilor va fi astfel realizată încât să nu atragă fauna sălbatică, în special carnivorele mari, modul de evacuare a acestora și mijloacele de transport,

---

#### • **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

---

Zona studiată prin prezenta documentație este situată în intravilan și cu funcțiunea preponderentă zona pentru locuire de tip urban.

Prin PUZ se propun reglementări care să ajute la creșterea calității vieții și să se asigure echipamentele necesare pentru protejarea factorilor de mediu.

---

#### • **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

---

Deseurile menajere din activitatea curentă a zonei, se vor depozita în spații special amenajate, urmând a fi transportate prin intermediul serviciilor specializate la cele mai apropiate platforme de deseuri.

Terenul amenajat va fi dotat cu cosuri de gunoi, numărul acestora fiind dimensionat la numărul de utilizatori estimat ce vor utiliza spațiul amenajat, coroborat cu frecvența golirii acestora.

---

#### • **Prevederi pentru monitorizarea mediului**

---

În etapa lucrărilor de construire este necesar să se monitorizeze impactul activităților de construcție asupra factorilor de mediu potențial cei mai sensibili și anume în ordine:

- apă
- sol și subsol
- ecosistem terestru și acvatic
- aer;
- zgomot;

În etapa de desfășurare a activității de agrement este necesar să se monitorizeze impactul activității asupra factorilor de mediu potențial cei mai sensibili și anume în ordine:

- apă
- sol și subsol
- ecosistem terestru și acvatic

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Prin documentația PUZ se reglementează suprafața de teren de 3265 mp aferentă imobilului cu nr. cad. 64833 ce se va amenaja ca spațiu verde pentru sport și agrement.

Terenul reglementat este în proprietatea publică a orașului Petrița fiind înscris în Registrul spațiilor verzi a localității.

Prin documentația PUZ, se recomandă rectificarea cărții funciare a terenului reglementat coroborat cu situația din teren și amenajările ce urmează a fi realizate, în sensul înscrierii ulterioare a foloșinței terenului și anume:

- Circa 226,44 mp – circulatii
- Circa 3038,56 mp – spatiu verde agrement si sport inscris in Registrul Local al Spațiilor Verzi.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Propunerile din PUZ, pastrează caracterul rezidențial reglementat prin documentația PUG.

Propunerea de modificare a încadrării zonei funcționale pentru terenul reglementat, ajută la clarificarea rolului acestuia în zona studiată și implicit crează cadrul legal necesar pentru emiterea autorizației de construire în condițiile legii.

Propunerile de amenajare nu afectează proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

Pentru o bună integrare în relieful zonei, propunerea de amenajare va ține cont de relieful existent, lucrările de sistematizare verticală propuse vor fi realizate fără a afecta terenurile învecinate.

Din punct de vedere estetic propunerea se va integra armonios în zonă.

### 4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALIZAREA PUZ

**Principala condiționare în vederea realizării propunerilor din prezenta documentație este avizarea și aprobarea documentației PUZ și emiterea ulterioară a Autorizației de Construire pentru amenajarea lucrărilor propuse pe terenul cu nr. cad. 64833**

**Propunerile din PUZ se pot implementa etapizat:**

**Etapa 1: Realizarea lucrărilor de amenajare a terenul cu nr. cad. 64833**

**Etapa 2: Amenajarea aleii de acces la imobilul cu nr. cad. 62354 cu funcțiunea de locuire**

### 4.3. APRECIERI - CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Prin elaborarea documentației P.U.Z. în vederea realizării lucrărilor de amenajare pentru activități sportive și de agrement, se asigură reglementarea urbanistică a terenului cu nr. cad. 64833 și realizarea bazei legale pentru emiterea autorizației de construire conform solicitării beneficiarului.

Prin reglementările cu caracter director în zona studiată, se creează baza legală pentru demararea lucrărilor pentru întocmirea documentațiilor tehnice specifice realizării reamenajării aleii de acces de pe limita de est a terenului reglementat.

Impactul economic și social va fi unul pozitiv, realizarea investiției asigurând:

- o Regenerarea urbană a cartierului și implicit creșterea calității vieții pentru locuitorii din cartierul George Enescu (Lonea)
- o Creșterea calitatii factorilor de mediu, prin amenajarea terenului viran existent
- o Contribuirea la creșterea gradului de securitate și confort în zona prin amenajarea infrastructurii de strazi reglementate și a gradinilor de fatada

Prin prezenta documentație se urmărește satisfacerea intențiilor investiționale ale beneficiarului respectând valorile existente în zonă.

Întocmit,  
Urb. Mariana Uglea

