

# PLAN URBANISTIC ZONAL " EXTINDERE INTRAVILAN CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE"

Comuna Șura Mare, județ Sibiu

Cod proiect URB-2021 - 27-PUZ



## MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL  
Comuna Șura Mare,  
Județ Sibiu

IULIE 2023

	<b>BENEICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	- 0 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

# PUZ – " EXTINDERE INTRAVILAN CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE"

Comuna ȘURA MARE, Județ SIBIU

## MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR: **PRIMĂRIA ȘURA MARE**

PROIECTANT GENERAL: **SC URBIS GEOPROIECT SRL**

DIRECTOR: **ing. Mădălina SĂVOIU**

PROIECTANT URBANISM: **urb. Iulia MĂRĂCINEANU**

COORDONATOR: **urb. Mihai BURADA**

REDACTAT: **ing. Anca SOARE**

DATA ELABORĂRII: **IULIE 2023**

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-1-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

## CUPRINS

CUPRINS .....	2
CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE .....	5
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	5
1.2. OBIECTUL PUZ .....	5
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE .....	6
CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	6
2.1. EVOLUȚIA ZONEI .....	6
2.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE, ÎN PUG, ÎN ZONĂ .....	6
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	7
2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE .....	12
2.5. OCUPAREA TERENURILOR .....	12
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ .....	14
2.7. PROBLEME DE MEDIU .....	14
2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT .....	14
2.7.2. RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE .....	14
2.7.3 CĂI DE COMUNICAȚII ȘI/SAU ECHIPARE EDILITARĂ CARE PREZINTĂ .....	14
RISCURI PENTRU ZONĂ .....	14
2.7.4. VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE .....	14
2.7.5. DISFUNCȚIONALITĂȚI .....	15
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....	15
CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ .....	16
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	16
3.2. PREVEDERI ALE PUG .....	16
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	16
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	16

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	-2-

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI .....	17
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	32
3.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR .....	32
3.6.2. ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZAREA ȘI EPURAREA APELOR UZATE .....	32
3.6.3. CANALIZAREA ȘI EPURAREA APELOR UZATE .....	32
3.6.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ .....	32
3.6.5. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ .....	32
3.6.6. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE .....	32
3.6.7. TELECOMUNICAȚII .....	32
3.6.8. GOSPODĂRIA COMUNALĂ .....	32
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI .....	32
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	34
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	35

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-3-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

## BORDEROU

### PARTE SCRISĂ:

- MEMORIU GENERAL
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PARTE DESENATĂ:

- 1A. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE
- 1B. INCADRARE IN PUG
- 2. SITUATIA EXISTENTA
- 3.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
- 3.1. - 3.6 PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA
- 4. REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA
- 5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- 6. PROFILE TRANSVERSALE

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-4-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

## CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal –"EXTINDERE INTRAVILAN CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE" în Comuna Șura Mare, Județ Sibiu
- Beneficiar: Primăria Șura Mare
- Proiectant general: SC URBIS GEOPROIECT SRL
- Proiectanți de specialitate: urb. Mihai BURADA  
& urb. Iulia Mărăcineanu
- Data elaborării: IULIE 2023

### 1.2. OBIECTUL PUZ

#### Solicitări ale temei program

**Scopul** documentației este de studiere a unor terenuri proprietate publică și privată a beneficiarului **Primăria Șura Mare**, situate parțial în intravilan și parțial în extravilanul Comunei Șura Mare.

Prin prezenta documentație se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren, modificarea și stabilirea de reglementări urbanistice, în vederea parcelării suprafeței de **60.005,00 mp**, în loturi pentru construirea de locuințe, zone de servicii, spații verzi, zone aferente circulației și se vor pentru terenul studiat.

În Certificatul de Urbanism nr. 30 / 08.02.2022 eliberat de Primăria Comunei Șura Mare, s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent. Prezenta documentație propune modificarea reglementărilor existente în PUG-ul Comunei Șura Mare, aprobat cu HCL de prelungire nr. 126/2019 și conform PUZ aprobat prin HCL nr. 37/2012, astfel se impune elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ. Planul Urbanistic Zonal se realizează după obținerea avizului prealabil de oportunitate Nr 1 din 27.02.2023, emis în condițiile Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (5).

Prin documentația **PUZ — 'EXTINDERE INTRAVILAN CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE'**, se va stabili:

- conform Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

- se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, a Legii nr. 50/1991, republicată, a HG 525/96, republicată, a Legii 350/2001, a Ordinul 233/26.02.2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și a prevederilor Ordinului 43/1997.

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-5-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

- PUG Comuna Șura Mare și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Ridicare topografică actualizată sc. 1:500 a amplasamentului, vizată OCPI
- Extrase de Carte Funciară pentru 106194, 106313, 106213, 106304
- Studiu geotehnic întocmit de S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L.
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acestuia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;
- Certificatul de urbanism nr. 30 / 08.02.2022 emis de Primăria Comunei Șura Mare
- Avizul de Oportunitate Nr 1 din 27.02.2023.

## CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul care face obiectul studiului este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul Comunei Șura Mare, Județ Sibiu.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 30 / 08.02.2022 eliberat de Primăria Comunei Șura Mare, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent, pentru că terenul este situat în zonă **L - de locuințe**, astfel se impune elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ, ce va avea la bază Avizul de oportunitate nr. 1 din data de 27.02.2023.

Terenul este în proprietatea beneficiarului – **Primăria Șura Mare** - persoană juridică, conform Carti Funciare 106194, 106313, 106213, 106304 și are o suprafață de **60.005,00 mp** (intravilan - S=21.812,00 mp, cât și în extravilan - S=38.193,00mp).

În prezent, terenul care face obiectul prezentei documentații se află într-o zonă în care Regulamentul de Urbanism aferent PUG prevede zonă **L - de locuințe**.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE, ÎN PUG, ÎN ZONĂ

În planșa 1A "ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI ÎN LOCALITATE" sc.1: 25.000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ și limita teritoriului intravilan a Comunei Șura Mare și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al Comunei Șura Mare se regăsesc următoarele artere de circulație majore : DN 14, DC 1.

În planșa 1B "ÎNCADRARE ÎN PUG", scara 1:5.000 este prezentată poziția amplasamentului în intravilan, respectiv extravilan. Pe planșa nr. 2 "ÎNCADRARE ÎN PUG", sunt reprezentate: limita teritoriului administrativ, limita teritoriului intravilan aprobat al Comunei Șura Mare, limita UTR, destinația funcțională a parcelelor conform PUG/PUZ aprobat, se poate observa vecinatatea cu zonele rezidențiale ale comunei.

Proprietatea beneficiarului este situată în localitatea de reședință a comunei, în Sat Șura Mare.

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-6-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat atât în intravilan (S=21.812,00 mp) cât și în extravilan (S=38.193,00mp), în partea de sud a comunei Șura Mare, cu acces din drumurile locale: str. Trandafirilor și str. Primăverii în partea de vest și str. Izvorului, str. Transilvaniei, str. Făgărașului și str. Păltiniș în partea estică, care se continuă și fac legătura cu DN 14.

În prezent, amplasamentul studiat se află într-o zonă în care Regulamentul local de Urbanism aferent PUG prevede zonă **L** - de locuințe, zonă de spații verzi și zonă terenuri agricole în extravilan, zona din imediata vecinătate fiind alcătuită preponderent din locuințe.

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată în intravilan. În vecinătatea amplasamentului există construcții cu funcțiune rezidențială, realizate din materiale durabile.

Categoria de folosință a terenurilor proprietate privată care face obiectul studiului sunt **neproductiv, drum și pășune**, situat în intravilanul și extravilanul Comunei Șura Mare, și are următorii vecini :

- Nord – pâraul Valea Șerpuită, Pârâul Hamba
- Est – NC 101882, NC 101870, NC 101853, NC 101846, NC 101883, NC 106303, str. Izvorului, str. Transilvaniei, str. Făgărașului și str. Păltiniș
- Sud – NC 100418, PLv 571
- Vest – NC 100585, NC 100010, NC 105117, NC 105109, P A567, str. Trandafirilor și str. Primăverii

**Terenul nu este amplasat în zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic înscris în Lista LMI din anul 2015.**

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL<sup>1</sup>



Fig. 1 Pozitia amplasamentului

<sup>1</sup> Cf. STUDIU GEOTEHNIC - S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L.

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-7-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	



### ❖ **Relieful**

Din punct de vedere **geomorfologic și structural**, localitatea Sura Mare se încadrează la marginea nord-estică a Depresiunii Sibiului. Particularitățile reliefului în zona acestei localități sunt strâns legate de evoluția în timp a marii unități a Bazinului Transilvaniei, zona sud, sud-est.

Întreaga înfățișare are aspectul unui podiș în care apele s-au adâncit și și-au întins obârșiile în toate direcțiile pentru a o transforma într-o regiune de dealuri și coline vălurite.

Forma reliefului și varietatea sa este dictată în mare măsură de structura petrografică.

Varietatea reliefului se datorează mai mult complexității evoluției morfologice a regiunii, a modelării acesteia decât naturii rocilor și frământărilor geologice a teritoriului. Aceasta pentru că evoluția reliefului nu numai că s-a desfășurat într-o perioadă foarte îndelungată în timp și în mai multe faze, dar și pentru că în fiecare fază sculptura formelor de relief s-a făcut de către un complex de factori fizici - începând cu acțiunea apelor și terminând cu aceea a viețuitoarelor, care și-au pus o anumită amprentă asupra caracterului acestora.

Acțiunea agenților fizici (apele, clima) desfășurată în decursul mai multor etape a stabilit varietatea aspectelor actuale ale reliefului.

La sfârșitul perioadei Cretacice are loc scufundarea Bazinului Transilvaniei și începe sedimentarea. Acumularea acestor sedimente sub formă de orizonturi alternative (și cu grosimi variabile) de argile, marne, nisipuri, calcare și pietrișuri (toate provenite din regiunile înalte din jur) a durat multe zeci de milioane de ani, și abia spre mijlocul perioadei Pliocene (sub influența mișcărilor de înălțare), Bazinul Transilvaniei a devenit uscat. De îndată râurile au început să-și adâncească văile în noul uscat supus înălțării care treptat a devenit un ținut deluros.

În timpul mișcărilor de înălțare a Lanțului Carpat și chiar în timpul lăsării subsidente a Bazinului Transilvaniei, formațiunile sedimentare au fost supuse unor presiuni laterale soldate cu ușoare cutări ale stratelor în special de la periferia bazinului.

Amintim astfel culele anticlinale aproape paralele între ele pe liniile: Ilimbav-Arpaș, Vurpăr-Sărata, Săcădate-Avrig, Cașolț-Veștem, Hamba-Slimnic, Presaca-Ocna.

Ca urmare a îndelungatei evoluții și a transformărilor succesive de-a lungul istoriei geologice, abia la sfârșitul perioadei cuaternare s-au definitivat toate diviziunile reliefului pe care le constatăm astăzi.

Văile largi ale Visei și Târnavei Mari au împărțit Bazinul Transilvaniei în această zonă în podișul întins al Hârtibaciului, podișul Secașelor și podișul celor două Târnavi. Localitatea Hamba aparține podișului Hârtibaciului. Localitatea Șura Mare este așezată în cuveta largă a Văii Șerpuite. Pe întinsul localității Șura Mare se pot delimita următoarele unități de relief:

**Zona de luncă** poate fi urmărită de o parte și alta a văii principale care străbate cele două localități – Valea Șerpuită cu lățimi variabile de la 50 m la 200 m, mai lată în zona de contact cu șesul Sibiului. Această zonă are în general relieful plan cu o ușoară cădere spre vale, pe ea fiind amplasate o serie de terenuri agricole din localitatea Hamba.

**Terasa aluvială-deluvială** – este bine individualizată fiind o zonă de trecere, de întrepătrundere între zona de luncă și cea colinară, neexistând limite clare de delimitare între acestea. Relieful acestei zone păstrează înclinarea de 10-20° spre firul Văii Șerpuite.

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-8-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Aici este amplasată cea mai importantă suprafață locuibilă a localităților (vatra localităților) străzile principale și șoseaua națională DN14 Sibiu – Mediaș.

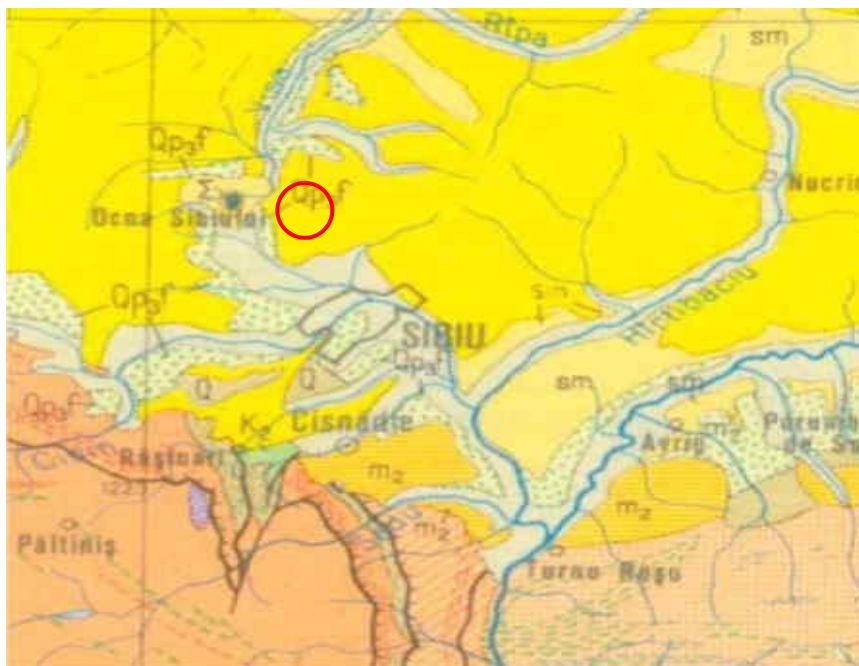


Fig. 2 Harta geologică (fragment)

#### ❖ **Date hidrologice si hidrogeologice**

Bazinul hidrografic care se întinde pe câțiva kmp este de obicei sărac în ape. Văile principale care traversează teritoriul localităților Șura Mare sunt Valea Șerpuită, Valea Șarbei și Valea Plopilor.

Văile și pâraiele care fragmentează relieful acestor localități, în perioade secetoase sunt lipsite de apă sau cu debite foarte reduse. Însă în perioade cu precipitații bogate, datorită structurii argiloase-nisipoase a terenului, numai o mică parte a apelor de suprafață pătrund în teren, cea mai mare parte se scurg liber pe versanți, sub formă de ogașe, ravene, torenți. Toate acestea sunt drenate și colectate în emisarul principal – Valea Șerpuită care în scurt timp se umflă și inundă zonele imediat învecinate – mai ales după ieșirea din localitate.

Apele de șiroire care se manifestă după precipitații pe versanți, o parte se infiltrează în pătura de deluvii de pantă de la baza versanților și vor fi colectate de localnici în fântâni sau apar ca izvoare de apă la baza versantului. Observațiile întreprinse cu ocazia cercetării pe teren, au pus în evidență următoarele:

În zona de terasă aluvială-deluvială nivelul pânzei freatice se întâlnește între cotele -2,10 - -3,40 m de la CTN. În zona colinară sunt prezente apele de șiroire sub formă de ogașe care se manifestă mai ales după perioade cu precipitații și pe care localnicii le captează în șanțuri de gardă sau rigole.

În conformitate cu harta hidrogeologică, este de așteptat să se întâlnească un strat acvifer. Cu toate acestea, harta nu furnizează nici o informație privind adâncimea stratului acvifer sau a nivelul hidrostatic.

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-9-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

### ❖ **Geologia**

Din punct de vedere geo-tectonic, comuna Șura Mare este situat în bazinul sedimentar al Depresiunii Transilvaniei. Fundamentul acestei regiuni, îngropat sub cuvertura groasă a Neozoicului, este reprezentat prin masivul central transilvan, alcătuit din șisturi cristaline de vârstă Proterozoic superior —Paleozoic (Pts — Pz) peste care se dispun depozite mezozoice.

Amplasamentul studiat se caracterizează prin prezența la suprafață a depozitelor *pannoniene*, reprezentate prin nisipuri gălbui cu intercalații argiloase și zone oxidate.

### ❖ **SEISMICITATEA SI CARACTERISTICILE DE ÎNGHET**

Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea I = 7 pe scara MSK. Parametrii seismici ai zonei stabiliți conform "Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri" - indicativ P100-1/2013 au următoarele valori (vezi fig. 2 și 3).

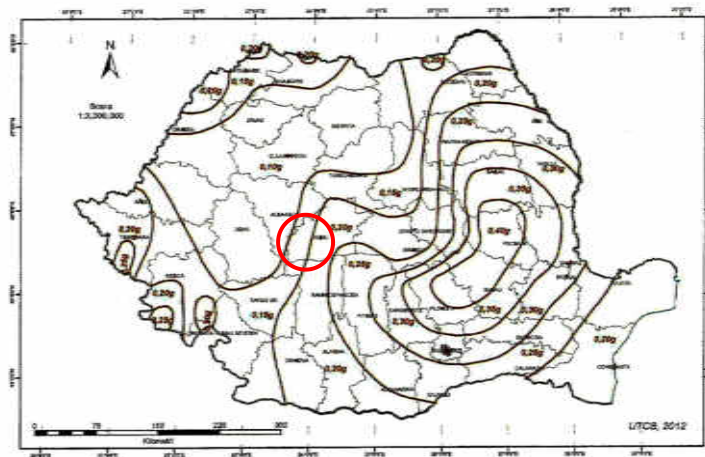


Fig. 3 Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani - P100-1/2013

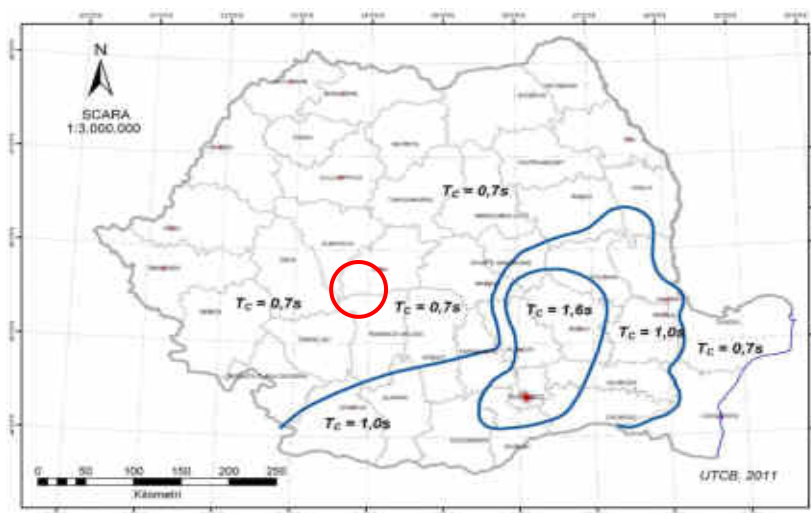


Fig.4. Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț)  $T_c$  a spectrului de răspuns – P100-1/2013

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-10-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20$  g.
- perioada de control (de colț) a spectrului de răspuns  $T_c = 0,7$  s.  
Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/77, este de **0.90 m** de la CTN.

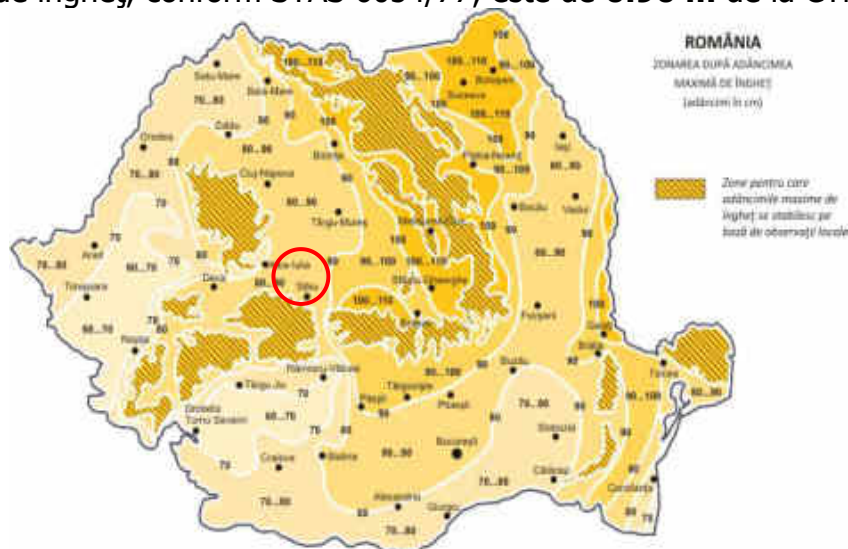


Figura 5. Adâncimile de îngheț din Romania

#### ❖ CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Incadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu **NP 074/2014** „Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”. Categoria geotehnică indică riscul geotehnic la realizarea unei construcții. Incadrarea preliminară a unei lucrări într-una din categoriile geotehnice trebuie să se facă în mod uzual înainte de cercetarea terenului de fundare. Aceasta încadrare poate fi ulterior schimbată în fiecare fază a procesului de proiectare și de execuție. Riscul geotehnic depinde de două grupe de factori: pe de o parte factorii legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren și apa subterană, iar pe de altă parte factorii legați de structura și de vecinătățile acestora.

Proiectul va fi clasificat conform cu **NP 074** după cum urmează:

Criteriu		Puncte conform NP 074-2007
Teren de fundare	Teren de fundare medii	3
Apa subterană	Cu epuizmente normale	2
Clasa construcției	Normală	3
Influențe asupra vecinătății	Fără riscuri	1
Cutremure	$a_g = 0,20$ g	1
<b>Suma</b>		<b>10</b>

În conformitate cu tabelul de mai sus, proiectul se clasifică în **categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat** cu **10 puncte**.

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-11-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

### ❖ *Clima*

Localitatea Șura Mare este situată la marginea depresiunii Sibiului, clima este asemănătoare cu a orașului Sibiu.

Clima este continental moderată de nuanță central europeană, cu temperatura maximă de 36-37° în lunile iulie-august și minimă -28° - -30° în lunile ianuarie – februarie. Regimul ploilor este în general potrivit - 625 mm - mai scăzut ca la Păltiniș (910 mm). Ploile cele mai abundente cad îndeosebi primăvara și toamna. Datorită apropierii munților, primăvara și uneori la începutul verii ploile sunt însoțite deseori de scăderi de temperatură.

Vânturile cele mai frecvente sunt Crivățul care bate mai ales iarna dinspre est sau nord-est, Vântul Mare care bate mai ales către sfârșitul iernii din direcția muntelui Prejba și Băltărețul care aduce ploaia și suflă îndeosebi în lunile aprilie și octombrie din direcția pasului Turnu Roșu iar Vântul Mureșan bate dinspre valea largă a Mureșului în lunile de primăvară și vară.

## 2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se va face din str. Trandafirilor și str. Primăverii în partea de vest și str. Izvorului, str. Transilvaniei, str. Făgărașului și str. Păltiniș în partea estică.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul care face obiectul studiului este neîmprejmuit.

Parcelele din vecinătatea amplasamentului studiat sunt construite, iar categoria de folosință a acestora este de " neproductiv" , " drum" , " pășune" intravilan / extravilan.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații se află în zona de sud a Comunei Șura Mare, în intravilan și extravilan și are o suprafață totală de **60.005,00 mp** rezultată din măsurători, astfel :

Date referitoare la amplasament:					
Numar parcela	Numar cadastral	Categorie de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
1	NC 106194	neproductiv	Da	4.042,00	Nu este imprejmuit
2	NC 106313	drum	Da	453,00	Imprejmuit partial cu gard de plasa
3	NC 106213	drum	Da - 5.000 mp	43.457,00	Nu este imprejmuit
		neproductiv	Nu - 3.8457 mp		
4	NC 106304	pasune	Da	12.053,00	Nu este imprejmuit
<b>TOTAL</b>				<b>60.005,00</b>	

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-12-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	



BILANT TERITORIAL	SUPRAFATA MP.	PROC. %
<b>SUPRAFATA AMPLASAMENTULUI CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI, din care:</b>	<b>60.005,00</b>	<b>100%</b>
<b>* SUPRAFATA TOTALA INTRAVILAN, din care:</b>	<b>21.812,00</b>	<b>36%</b>
- SUPRAFATA ZONA LOCUIRE:	0,00	
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR	0,00	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	12.053,00	
<b>* SUPRAFATA TOTALA EXTRAVILAN</b>	<b>38.193,00</b>	<b>64%</b>
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI:	4.065,05	
- SUPRAFATA TEREN NEPRODUCTIV:	34.127,95	
<b>INDICATORI URBANISTICI CF. PUG APROBAT: POT =40%; CUT =0,6; Rh = P+1</b>		

**Documentația PUZ se elaborează, avizează și se aproba** conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare. H.G.R. nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare și Ordinelor MLPAT nr.1 76/N/2000 și nr.21/N/2000, MDRT nr.2701/2010 cu modificările și completările ulterioare și MDRAP nr.233/2016 cu modificările și completările ulterioare și va fi întocmită, semnată și ștampilată conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr.101/2010.

**Prin documentația PUZ cu studiu de oportunitate aferent, se stabilesc:**

- reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă; accesele carosabile conform HG nr. 525/1996 (reactualizat) - anexa 4 - accese carosabile; POT și CUT;
- asigurarea de locuri de parcare cf. Anexei 5 din RGU pentru toate activitățile desfășurate;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - desființare-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 20% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.
- amenajarea de spații verzi sau plantate în proporție de minim 20 % din suprafața terenului;
- amenajarea de platforme pentru pre colectarea deșeurilor
- Asigurarea cu utilități a zonei.

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-13-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Tipurile de utilități prezente în spațiul public al Străzii Trandafirilor sunt: energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, iar alimentarea cu gaze există pe str.Primaverii.

Extinderile de rețele, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

**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.**

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### 2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată în intravilan. În vecinătatea amplasamentului există construcții rezidențiale, realizate din materiale durabile.

### 2.7.2. RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

- ❖ **Naturale** - în zona studiată nu există riscuri naturale.
- ❖ **Antropice** - eventuala poluare sonoră și cu noxe generate de traficul auto

### 2.7.3 CĂI DE COMUNICAȚII ȘI/SAU ECHIPARE EDILITARĂ CARE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu există riscuri pentru zonă din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare.

### 2.7.4. VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

**Terenul nu este amplasat în zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic înscris în Lista LMI din anul 2015.**

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-14-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

## 2.7.5. DISFUNCȚIONALITĂȚI

DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITATI
CAI DE COMUNICATIE	1. Lipsa / discontinuitate a trotuarelor	1. Construirea / modernizarea trotuarelor
	2. Strazi cu profil subdimensionat	2. Rezervarea de terenuri pentru largire
	3. Strazi cu profil nemodernizat conform clasei tehnice	3. Modernizarea si respectarea clasei tehnice a drumurilor
	4. Trame stradale discontinue.	4. Trasarea si conectarea strazilor existente astfel incat sa se fluidizeze fluxurile de trafic.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Zona fara echipare edilitara completa	1. Extinderea / modernizarea retelelor edilitare existente si infiintare de noi retele
	2. Parcele supradimensionate, neutilizate	2. Gestionarea eficienta a resurselor de teren
	3. Zone neconstruite in intravilanul existent	3. Dezvoltarea zonelor neconstruite din intravilan
	4. Rezerve de teren neutilizate si neamenajate care au suprafata terenului neuniforma dpdv topografic.	4. Conversii functionale pentru o mai buna utilizare a spatiului si indreptarea terasarea suprafetei de teren.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1. Spatii verzi neamenajate	1. Reabilitarea si amenajarea peisagera a spatiilor verzi existente si propuse
PROBLEME DE MEDIU	1. Diferente de nivel la nivel topografic.	1. Sistematizarea pe verticala a terenului.
	2. Vulnerabilitatea la poluarea factorilor de mediu, apa si sol din punct de vedere al depozitarii	2. Masuri de eliminare a factorilor de poluare a apei si solului, in ceea ce priveste modul de depozitare

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația locală, respectiv Primăria Comunei Șura Mare, încurajează nu numai atragerea investitorilor în localitate, dar și a rezidenților și susține dezvoltarea. Prin urmare dezvoltarea zonei este benefică pentru localitate.

Vom enunța în continuare punctul nostru de vedere, ca elaborator al PUZ-ului, prin câteva **recomandări** care pot contribui la rezolvarea unor probleme sau exploatarea unor oportunități menționate anterior. Recomandările sunt fundamentate pe studii de teren și/sau intenții ale autorității locale. Recomandările nu au caracter obligatoriu, unele dintre acestea necesitând studii de specialitate care să le susțină fezabilitatea.

Prima recomandare vizează dezvoltarea coerentă și durabilă a zonei prin amplasarea unor obiective publice sau private care să genereze venituri la nivel local.

Valorificarea terenurilor, în scopul dezvoltării unei zone cu locuințe cu dotări complementare aferente și servicii de interes general, este una benefică și se pretează ca amplasare ținând cont de amplasarea în zona rezidențială.

**Din punct de vedere economic, investiția va aduce bani la bugetul local din impozitare și se vor crea noi locuri de muncă (oportunitate pentru locuitorii comunei Șura Mare).**

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-15-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	



## CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Caracteristic procesului evolutiv al zonei este dezvoltarea în continuare a zonei rezidențiale. Dezvoltarea zonei se bazează pe valorificarea potențialului natural, dar și pe amplasarea într-o zonă foarte accesibilă și circulată/tranzitată.

***Studiul geotehnic*** întocmit concluzionează amplasamentul ca stabil. ***Riscul geotehnic este moderat***, deci amplasamentul poate fi încadrat în **categoria geotehnică 2**.

#### ***Necesitatea investițiilor:***

- Îmbunătățirea și extinderea amenajărilor infrastructurii edilitare.
- Reabilitarea și modernizarea căilor de comunicație rutieră și fluidizarea circulației auto în incintă.
- Asigurarea unei infrastructuri care să aducă plus-valoare zonei și nu deprecierea acesteia reprezintă o sursă generatoare de beneficii prin creșterea veniturilor la bugetul local și polarizarea unui număr în creștere de locuitori.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Funcțiunea stabilită prin PUG și RLU ale localității – documentații aprobate – este pentru – **L - zona locuinte**. Terenurile au categoria de folosință " neproductiv" , " drum" , " pășune" intravilan / extravilan, în suprafață de **60.005,00,0 mp**.

Există compatibilitate din punct de vedere al relației dintre prevederile urbanistice aprobate pentru zonă și funcțiunea propusă.

Din punct de vedere al căilor de comunicație, se mențin accesurile existente, din str. Trandafirilor și str. Primăverii în partea de vest și str. Izvorului, str. Transilvaniei, str. Făgărașului și str. Păltiniș în partea estică.

În ceea ce privește echiparea tehnico-edilitară a zonei, aceasta este asigurată pentru toate utilitățile, respectiv: alimentarea cu apă și canalizare, energie electrică, telefonie și gaze naturale.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Orientarea aproximativă pe direcția N - S a terenului și amplasarea accesului principal în zona de nord, oferă perspectiva cea mai avantajoasă. Amplasamentul se află într-un cadru construit, ceea ce constituie un avantaj al cadrului antropic.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Drumul public ce delimitează parcela este propus pentru modernizare conform profilului transversal astfel :

- ✧ Strada Trandafirilor / **PROFIL 2** va avea o zonă a drumului de 10,50m: *parte carosabilă de 6,0m, trotuar de 1,50m de o parte și de alta a drumului și zona verde de 1,5 pe*

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-16-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

partea dinspre loturile de locuinte, iar acolo unde profilul existent este mai mare acesta se menține, astfel ca în spațiul rămas între trotuar și limita de proprietate să fie prevăzut spațiu verde sau lărgirea trotuarului, în funcție de necesitate;

- ❖ PROFIL 1 va avea o zonă a drumului de 12,00m: parte carosabilă de 6,0m, trotuar de 1,50m și zona verde de 1,5m, de o parte și de alta a drumului, iar acolo unde profilul existent este mai mare acesta se menține, astfel ca în spațiul rămas între trotuar și limita de proprietate să fie prevăzut spațiu verde sau lărgirea trotuarului, în funcție de necesitate;

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Ca urmare a temei solicitate de beneficiar, a cadrului construit existent, dar și a analizei situației de pe teren și a studiilor efectuate, funcțiunea stabilită prin PUG aprobat compatibilă cu solicitarea beneficiarului - **L - zonă locuințe cu dotări complementare.**

Funcțiune	Suprafata mp.	Procent %
SERVICII	1.141,00	2%
LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	33.976,00	57%
ECHIPARE EDILITARA	500,00	1%
CAI DE COMUNICATIE	13.293,00	22%
SPATII VERZI	11.095,00	18%
<b>TOTAL</b>	<b>60.005,00</b>	<b>100%</b>

Se propun următorii **indicatori urbanistici** pentru funcțiunile propuse afaerente amplasamentelor studiate:

#### L - Pentru locuințe individuale:

- POTmaxim = 40%
- CUTmaxim = 1,05
- Regim maxim de înălțime = S/D+P+1+M
- Hmaxim coamă: 12,0 m
- Se admit subsoluri sau demisoluri, cu condiția respectării H maxim cornișă, POT și CUT.
- Parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul loturilor și se vor amenaja minimum 1 loc de parcare / lot.

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-17-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

**IS** - zona de servicii:

- POTmaxim = 40%
- CUTmaxim = 1,05
- Regim maxim de înălțime = S/D + P + 1 + M - P+1+M
- Hmaxim coamă: 12,0 m

**SV** - zonă spații verzi

- POTmaxim = 10%
- CUTmaxim = 0,2
- Regim maxim de înălțime = P + 1E
- Hmaxim coamă = 5,5m

**TE** - zonă echipare edilitară

- POTmaxim = 50%
- CUTmaxim = 1
- Regim maxim de înălțime = Parter / Parter înalt

Capacități de transport admise în interiorul loturilor  
- autoturisme cu masă între 1- 3 tone

**Se propune parcelarea terenului în 90 loturi, astfel:**

Nr. Lot	Suprafata mp.	Funcțiune	LOT 19	360,00	FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
LOT 1	1.141,00	SERVICII	LOT 20	357,00	
LOT 2	2.226,00	SPATII VERZI	LOT 21	354,00	
LOT 3	13.293,00	CAI DE COMUNICATIE	LOT 22	351,00	
LOT 4	7.870,00	SPATII VERZI	LOT 23	387,00	
LOT 5	786,00	LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	LOT 24	436,00	
LOT 6	758,00		LOT 25	449,00	
LOT 7	227,00	SPATII VERZI	LOT 26	449,00	
LOT 8	387,00	LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	LOT 27	448,00	
LOT 9	386,00		LOT 28	268,00	SPATII VERZI
LOT 10	382,00		LOT 29	407,00	LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
LOT 11	377,00		LOT 30	407,00	
LOT 12	533,00		LOT 31	407,00	
LOT 13	380,00		LOT 32	407,00	
LOT 14	383,00		LOT 33	407,00	
LOT 15	384,00		LOT 34	408,00	
LOT 16	384,00		LOT 35	440,00	
LOT 17	500,00		ECHIPARE EDILITARA	LOT 36	
LOT 18	363,00	LOCUIRE SI	LOT 37	449,00	
			LOT 38	450,00	
			LOT 39	441,00	

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-18-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

LOT 40	441,00		LOT 68	402,00	
LOT 41	441,00		LOT 69	436,00	
LOT 42	441,00		LOT 70	429,00	
LOT 43	441,00		LOT 71	429,00	
LOT 44	453,00		LOT 72	429,00	
LOT 45	387,00		LOT 73	264,00	SPATII VERZI
LOT 46	396,00		LOT 74	429,00	
LOT 47	398,00		LOT 75	429,00	
LOT 48	400,00		LOT 76	429,00	
LOT 49	402,00		LOT 77	429,00	
LOT 50	240,00	SPATII VERZI	LOT 78	429,00	
LOT 51	391,00		LOT 79	429,00	
LOT 52	391,00		LOT 80	447,00	
LOT 53	391,00		LOT 81	429,00	LOCUIRE SI
LOT 54	391,00		LOT 82	429,00	FUNCTIUNI
LOT 55	391,00		LOT 83	429,00	COMPLEMENTARE
LOT 56	447,00		LOT 84	429,00	
LOT 57	426,00		LOT 85	429,00	
LOT 58	398,00	LOCUIRE SI	LOT 86	429,00	
LOT 59	396,00	FUNCTIUNI	LOT 87	429,00	
LOT 60	394,00	COMPLEMENTARE	LOT 88	429,00	
LOT 61	392,00		LOT 89	429,00	
LOT 62	361,00		LOT 90	429,00	
LOT 63	361,00		TOTAL	60.005,00	
LOT 64	361,00				
LOT 65	361,00				
LOT 66	361,00				
LOT 67	361,00				

- Amplasarea construcțiilor în incintă se va face cu respectarea retragerilor propuse prin planșa 3.0 *CONCEPT PROPUS ZONIFICARE*. În general, retragerile față de aliniament vor fi de minim **7,0 m**.
- **Limitele minime și maxime:** față de celelalte limite retragerile vor fi de minimum **5,0 m** față de limita posterioară, respectiv, minimum **2,0 m** față de limitele laterale;
- Suplimentar, în zona de retragere față de limitele laterale se vor prevedea spații verzi cu rol ambiental și de protecție;
- Staționarea și parcarele autovehiculelor se va realiza atât în interiorul incintei cât și în spațiul public, conform planșei de 3.0 *CONCEPT PROPUS ZONIFICARE* și planșele de *PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICĂ*.
- **Capacități de transport admise în incintă:**
  - Autoturisme cu greutate maximă admisă : 1 - 3 tone;
  - Ocazional – autoutilitare.

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-19-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- Zona SP aferenta spatiilor verzi cu rol ambiental și de protecție alcătuită din : gazon, arbusti, arbori și plante floricole propuse la nivelul parcelei private ;

- Zona SP aferenta spatiilor verzi cu rol de recreere și joacă va fi alcătuită din : mobilier urban specific parcurilor și locurilor de joacă, gazon, arbusti, arbori și plante floricole propuse la nivelul parcelei private ;

- Zona GC aferenta gospodăriei comunale: platforma precolectare deșeurilor menajere în sistem selectiv.

**Accesul, staționarea, circulația, intrarea și ieșirea** autovehiculelor s-a organizat astfel încât să asigure:

- siguranța autovehiculelor, utilizatorilor ;

- un parcurs minim al autovehiculelor până la zona de parcare, adiacente clădirilor de locuit și a dotărilor complementare;

-Accesul se va asigura prin racordare la zona drumului public .

### Sistemul rutier

Construcțiile vor beneficia de trotuar de gardă, iar în incintă se vor amenaja și alei carosabile betonate / dalate / asfaltate și spații verzi cu gazon, pomi și plante decorative.

### Parcaje

Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru autovehicule pe fiecare lot în parte, cu dimensiunile minime de 5,00 m x 2,50 m, conform Anexa 3 - NP24/97.

Este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, peste 3,5 tone, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Se vor prevedea locuri de parcare supraterane / subterane. Numărul de locuri de parcare poate fi suplimentat sau redus în funcție de obiectivul ce se va construi pe amplasament și va fi proiectat la faza DTAC.

### Aspectul exterior al clădirilor:

- volume simple; profile metalice termoizolante; fundații izolate; platformă b.a.; învelitoare tip terasă/sarpantă; tâmplarie PVC cu geamuri termoizolante, etc.

- Se interzic culorile stridente (roz, verde, albastru aprins). Se recomandă culorile pastel (bej, maro, roșu-brun), gri, alb.

Se va acorda mare atenție din punct de vedere arhitectural și urbanistic, în scopul integrării corecte, în funcție de particularitățile zonei.

Elemente esențiale ce vor sta la baza întocmirii PUZ și RLU aferent :

■ **Destinațiile funcționale** propuse pentru suprafața de teren de **60.005,00 mp**, care face obiectul **PUZ « EXTINDERE INTRAVILAN CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE »** este :

**Retragere edificabil propus față aliniament** - conform planșei "Concept propus - zonificare" :

- la minim **2,00 m** față de aliniament propus pentru zonele de *servicii și echipare edilitară*,

- la minim **5,00 m** până la 7,00m **pentru loturile de locuințe**

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-20-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

■ **Retragere edificabil propus fata de limitele laterale de proprietate** – conform prevederilor Codului Civil si planșei "Concept propus - zonificare" astfel: la minim 2,0 m până la 3,50m;

■ **Regimul maxim de înălțime propus :**

-  $H_{\text{maxim}} = 5,50\text{m} / 10,00\text{m} / 12,00\text{m}$

- **Parter - P+1+M - S/D+P+1+M**

■ **INDICATORI URBANISTICI – VALORI MAXIME :**

**L** - Pentru locuinte individuale:

- POT<sub>maxim</sub> = 40%
- CUT<sub>maxim</sub> = 1,05

**IS** - zona de servicii:

- POT<sub>maxim</sub> = 40%
- CUT<sub>maxim</sub> = 1,05

**SV** - zonă spatii verzi

- POT<sub>maxim</sub> = 10%
- CUT<sub>maxim</sub> = 0,2

**TE** - zonă echipare edilitară


- POT<sub>maxim</sub> = 50%
- CUT<sub>maxim</sub> = 1

	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	-21-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	


**BILANT TERITORIAL - PROPUS**  
**AFERENT LOTURILOR PENTRU LOCUINTE COLECTIVE,**  
**CU DOTARI COMPLEMENTARE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

BILANT TERITORIAL	SUPRAFATA MP.		PROC.%	SUPRAFATA MP.		PROC.%
SUPRAFATA AMPLASAMENTULUI CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI, din care:	<b>EXISTENT</b>	60.005,00	100%	<b>PROBUS</b>	60.005,00	100%
* SUPRAFATA TOTALA INTRAVILAN, din care:		21.812,00	36%		60.005,00	100%
- SUPRAFATA ZONA LOCUIRE:		8.370,05			33.969,00	56,61%
- SUPRAFATA ZONA SERVICII:		-			1.141,00	1,90%
- SUPRAFATA ZONA ECHIPARE EDILITARA		-			500,00	0,83%
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR		1.388,95			13.293,00	22,15%
- SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI		12.053,00			11.102,00	18,50%
* SUPRAFATA TOTALA EXTRAVILAN		38.193,00	64%		-	-
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI:		4.065,05			-	-
- SUPRAFATA TEREN NEPRODUCTIV:		34.127,95			-	-

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI ( valori maxime):**  
**LOCUIRE - L - POT = 35%; CUT = 0,9 Rh = S/D+P+1+M**  
**SERVICII - IS - POT = 40%; CUT = 1,05; Rh = S/D + P + 1 + M - P+1+M**  
**ECHIPARE EDILITARA - TE - POT = 50%; CUT = 1; Rh = Parter/ Parter înalt**  
**SPATII VERZI PUBLICE - SV - POT = 10%; CUT = 0.2; Rh = 5,50 m - P+1**

	<b>Beneficiar</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	- 22 -
	<b>Proiectant</b>	<b>S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	

BILANT TERITORIAL PROPUS						
NR. LOT	ILUSTRARE MOBILARE	SUPRAFATA (mp)	TOTAL	POT MAX. PROPUS (%)	CUT MAX. PROPUS	Rh MAX. PROPUS
1 - ZONA SERVICII	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	456,40	1141,00	40	1,05	S/D + P + 1 + M / S/D + P + 1 + M 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	456,40				
	PLATFORME CIRCULATIE INTERIOARA	228,20				
2 - PARC - SPATII VERZI PUBLICE SI AMENAJARI AFERENTE	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	222,60	2226,00	10	0,3	P+1 / 5,50 m -
	PLATFORME CIRCULATIE INTERIOARA			90		
	SPATII VERZI	2003,40				
3 - CAI DE COMUNICATIE	-	-	13293,00	-	-	-
4 - PARC - SPATII VERZI PUBLICE SI AMENAJARI AFERENTE	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	787,00	7870,00	10	0,3	P+1 / 5,50 m -
	PLATFORME CIRCULATIE INTERIOARA			90		
	SPATII VERZI	7083,00				
5 - ZONA LOCUIRE	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	275,10	786,00	35	0,9	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	275,10				
	PLATFORME CIRCULATIE INTERIOARA	235,80				
6 - ZONA LOCUIRE	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	265,30	758,00	35	0,9	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	265,30				
	PLATFORME CIRCULATIE INTERIOARA	227,40				
7 - SPATII VERZI PUBLICE SI AMENAJARI AFERENTE	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	22,70	227,00	10	0,3	P+1 / 5,50 m -
	PLATFORME CIRCULATIE INTERIOARA			90		
	SPATII VERZI	204,30				
8 - ZONA LOCUIRE	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	135,45	387,00	35	0,9	S/D + P + 1 + M 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	135,45				
	PLATFORME CIRCULATIE INTERIOARA	116,10				
9 - ZONA LOCUIRE	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	135,10	386,00	35	0,9	S/D + P + 1 + M 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	135,10				
	PLATFORME CIRCULATIE INTERIOARA	115,80				
10 - ZONA LOCUIRE	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	133,70	382,00	35	0,9	S/D + P + 1 + M 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	133,70				
	PLATFORME CIRCULATIE INTERIOARA	114,60				

	Beneficiar	PRIMĂRIA ȘURA MARE	-23-
	Proiectant	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	



<b>11 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	131,95	<b>377,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	131,95				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	113,10				
<b>12 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	186,55	<b>533,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	186,55				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	159,90				
<b>13 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	133,00	<b>380,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	133,00				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	114,00				
<b>14 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	134,05	<b>383</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	134,05				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	114,90				
<b>15 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	134,40	<b>384</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	134,40				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	115,20				
<b>16 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	134,40	<b>384</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	134,40				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	115,20				
<b>17- ECHIPARE EDILITARA</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	250,00	<b>500,00</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	Parter
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	125,00				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	125,00				
<b>18 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	127,05	<b>363</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	127,05				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	108,90				
<b>19 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	126,00	<b>360</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	126,00				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	108,00				
<b>20 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	124,95	<b>357</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	124,95				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	107,10				

	<b>Beneficiar</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	<b>-24-</b>
	<b>Proiectant</b>	<b>S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	

<b>21 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	123,90	<b>354</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	123,90				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	106,20				
<b>22 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	122,85	<b>351</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	122,85				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	105,30				
<b>23 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	135,45	<b>387</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	135,45				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	116,10				
<b>24 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	152,60	<b>436</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	152,60				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	130,80				
<b>25 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	157,15	<b>449</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	157,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	134,70				
<b>26 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	157,15	<b>449</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	157,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	134,70				
<b>27 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	156,80	<b>448</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	156,80				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	134,40				
<b>28 - SPATII VERZI PUBLIKE SI AMENAJARI AFERENTE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	26,80	<b>268</b>	<b>10</b>	<b>0,3</b>	P+1 / 5,50 m -
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA					
	SPATII VERZI	241,20		<b>90</b>		
<b>29 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	142,45	<b>407</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	142,45				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	122,10				
<b>30 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	142,45	<b>407</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	142,45				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	122,10				

	<b>Beneficiar</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	<b>-25-</b>
	<b>Proiectant</b>	<b>S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	

<b>31 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	142,45	<b>407</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	142,45				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	122,10				
<b>32 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	142,45	<b>407</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	142,45				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	122,10				
<b>33 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	142,45	<b>407</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	142,45				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	122,10				
<b>34 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	142,80	<b>408</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	142,80				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	122,40				
<b>35 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	154,00	<b>440</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	154,00				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	132,00				
<b>36 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	157,15	<b>449</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	157,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	134,70				
<b>37 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	157,15	<b>449</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	157,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	134,70				
<b>38 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	157,50	<b>450</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	157,50				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	135,00				
<b>39 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	154,35	<b>441</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	154,35				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	132,30				
<b>40 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	154,35	<b>441</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	154,35				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	132,30				

	<b>Beneficiar</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	<b>-26-</b>
	<b>Proiectant</b>	<b>S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	

<b>41 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	154,35	<b>441</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	154,35				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	132,30				
<b>42 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	154,35	<b>441</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	154,35				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	132,30				
<b>43 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	154,35	<b>441</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	154,35				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	132,30				
<b>44 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	158,55	<b>453</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	158,55				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	135,90				
<b>45 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	135,45	<b>387</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	135,45				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	116,10				
<b>46 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	138,60	<b>396</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	138,60				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	118,80				
<b>47 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	139,30	<b>398</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	139,30				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	119,40				
<b>48 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	140,00	<b>400</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	140,00				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	120,00				
<b>49 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	140,70	<b>402</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	140,70				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	120,60				
<b>50 - SPATII VERZI PUBLICI SI AMENAJARI AFERENTE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	24,00	<b>240</b>	<b>10</b>	<b>0,3</b>	P+1 / 5,50 m -
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA					
	SPATII VERZI	216,00		<b>90</b>		

	<b>Beneficiar</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	<b>-27-</b>
	<b>Proiectant</b>	<b>S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	

<b>51 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	136,85	<b>391</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	136,85				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	117,30				
<b>52 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	136,85	<b>391</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	136,85				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	117,30				
<b>53 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	136,85	<b>391</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	136,85				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	117,30				
<b>54 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	136,85	<b>391</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	136,85				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	117,30				
<b>55 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	136,85	<b>391</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	136,85				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	117,30				
<b>56 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	156,45	<b>447</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	156,45				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	134,10				
<b>57 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	149,10	<b>426</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	149,10				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	127,80				
<b>58 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	139,30	<b>398</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	139,30				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	119,40				
<b>59 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	138,60	<b>396</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	138,60				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	118,80				
<b>60 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	137,90	<b>394</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	137,90				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	118,20				

	<b>Beneficiar</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	<b>-28-</b>
	<b>Proiectant</b>	<b>S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	

<b>61 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	137,20	<b>392</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	137,20				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	117,60				
<b>62 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	126,35	<b>361</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	126,35				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	108,30				
<b>63 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	126,35	<b>361</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	126,35				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	108,30				
<b>64 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	126,35	<b>361</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	126,35				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	108,30				
<b>65 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	126,35	<b>361</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	126,35				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	108,30				
<b>66 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	126,35	<b>361</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	126,35				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	108,30				
<b>67 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	126,35	<b>361</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	126,35				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	108,30				
<b>68 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	140,70	<b>402</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	140,70				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	120,60				
<b>69 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	153,30	<b>438</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	153,30				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	131,40				
<b>70 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				

	<b>Beneficiar</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	<b>-29-</b>
	<b>Proiectant</b>	<b>S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	

<b>71 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>72 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>73 - SPATII VERZI PUBLICE SI AMENAJARI AFERENTE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	26,40	<b>264,00</b>	<b>10</b>	<b>0,3</b>	P+1 / 5,50 m -
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA					
	SPATII VERZI	237,60		<b>90</b>		
<b>74 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>75 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>76 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>77 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>78 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>79 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>80 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	156,45	<b>447,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	156,45				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	134,10				

	<b>Beneficiar</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	<b>-30-</b>
	<b>Proiectant</b>	<b>S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	

<b>81 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>82 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>83 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>84 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>85 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>86 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>87 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>88 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>89 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				
<b>90 - ZONA LOCUIRE</b>	SUPRAFATA MAX. CONSTRUCTIE	150,15	<b>429,00</b>	<b>35</b>	<b>0,9</b>	S/D + P + 1 + M / 12 m
	SPATII VERZI CU ROL DECORATIV	150,15				
	PLATFOME CIRCULATIE INTERIOARA	128,70				

	<b>Beneficiar</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	<b>-31-</b>
	<b>Proiectant</b>	<b>S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	



### 3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### 3.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR

În prezent în zona studiată nu există cursuri de apă astfel încât să fie necesare anumite lucrări hidrotehnice.

#### 3.6.2. ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZAREA ȘI EPURAREA APELOR UZATE

Se propune bransament pentru fiecare lot la rețeaua de alimentare cu apă existentă, prin extinderea acesteia pe drumul de incintă propus.

#### 3.6.3. CANALIZAREA ȘI EPURAREA APELOR UZATE

Se propune bransament pentru fiecare lot la rețeaua de canalizare existentă, prin extinderea acesteia pe drumul de incintă propus.

#### 3.6.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Nu există rețea de alimentare cu energie termică și nici nu se prevede înființarea unei rețele publice. Încălzirea se va face cu centrală termică proprie, pe gaze sau electrice.

#### 3.6.5. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Există rețea de alimentare cu energie electrică. Noile construcții se vor racorda la rețeaua publică existentă, prin extinderea acesteia pe drumul de incintă propus.

#### 3.6.6. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Se propune bransament pentru fiecare lot la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă, prin extinderea acesteia pe drumul de incintă propus.

#### 3.6.7. TELECOMUNICAȚII

Funcție de necesități proprietarul terenurilor se va racorda la aceasta.

#### 3.6.8. GOSPODĂRIA COMUNALĂ

La amplasament vor fi amenajate platforme speciale pentru pre colectarea și depozitarea deșeurilor în sistem selectiv. Beneficiarii vor încheia contracte cu furnizori de servicii de salubritate, care asigură evacuarea deșeurilor menajere ritmic, zilnic, la rampa de gunoi ecologică cea mai apropiată.

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

### 3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

#### Protecția apelor

##### a) În perioada de construire:

- nu se vor evacua ape uzate în apele de suprafață sau subterane,
- nu se vor manipula sau depozita deșeuri, reziduuri sau substanțe chimice, fără asigurarea condițiilor de evitare a poluării directe sau indirecte a apelor de suprafață sau subterane.

##### b) În perioada de funcționare:

	Beneficiar	PRIMĂRIA ȘURA MARE	- 32 -
	Proiectant	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

- Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare se vor încadra în limitele impuse de **NTPA 002/2002**.

### **Protecția aerului**

#### **a) În perioada de construire:**

- transportul materialelor de construcție și a deșeurilor rezultate se va face pe cât posibil pe trasee stabilite în afara zonelor locuite,  
- se vor alege trasee optime din punct de vedere al protecției mediului pentru vehiculele care transportă materiale de construcție ce pot elibera în atmosferă particule fine; transportul acestor materiale se va realiza cu vehicule acoperite cu prelate și pe drumuri care vor fi umezite.

### **Protecția împotriva zgomotului**

- toate echipamentele mecanice trebuie să respecte standardele referitoare la emisiile de zgomot în mediu conform H.G. nr 1756/2006 privind emisiile de zgomot în mediu produse de echipamentele destinate utilizării în exteriorul clădirilor;  
- în timpul execuției și funcționării proiectului nivelul de zgomot echivalent se va încadra în limitele SR 10009/2017 - Acustica Urbană - limite admisibile ale nivelului de zgomot, STAS 6156/1986 - Protecția împotriva zgomotului în construcții civile și social-culturale și OM nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv 65 dB - nivel maxim admis în zonele industriale.

### **Protecția solului**


- mijloacele de transport vor fi asigurate astfel încât să nu existe pierderi de material sau deșeurii în timpul transportului,  
- utilajele de construcții se vor alimenta cu carburanți numai în zone special amenajate fără a se contamina solul cu produse petroliere.

### **Modul de gospodărire al deșeurilor**

***Titularii au obligația respectării prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului României privind protecția mediului nr. 195/2005, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare precum și ale O.U.G. nr. 68/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.***

Căile de limitare și/sau eliminare a poluării și degradării factorilor de mediu sunt:

- Necesitatea dezvoltării durabile a sistemului de spații verzi plantate prin:
- prevederea de spații verzi în interiorul incintei
- menținerea plantațiilor existente și întreținerea corespunzătoare a acestora;
- prevederea unui sistem de scurgere și colectare a apelor pluviale în incintă
- conservarea tuturor suprafețelor prevăzute ca spații verzi
- construcțiile propuse să se integreze în peisaj și să nu agreseze prin masivitate.
- Necesitatea implementării a unui sistem integrat de gestiune a deșeurilor, care să aibă la bază promovarea următoarelor principii:
  - prevenirea apariției deșeurilor;
  - minimizarea cantității de deșeurii produse;
  - promovarea reciclării și reutilizării;

	<b>Beneficiar</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	<b>-33-</b>
	<b>Proiectant</b>	<b>S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	

- optimizarea metodelor de eliminare finală pentru deșeurile ce nu pot fi altfel valorificate.

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu nu se ridică probleme deosebite, întrucât funcțiunea de servicii nu este poluantă și nu afectează mediul înconjurător. Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Cel mai important lucru pentru dezvoltarea unei localități este realizarea obiectivelor care să servească tuturor locuitorilor comunității respective. Pentru asigurarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, sunt necesare următoarele elemente de bază:

- rezervarea terenurilor pentru obiectivele publice propuse;
- identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor;
- stabilirea circulației terenurilor, în funcție de necesitățile de realizare a obiectivelor.

Ținând cont de strategiile privind dezvoltarea urbană și amplasarea obiectivului în zonă, beneficiarul dorește dezvoltarea unui ansamblu rezidențial de calitate, care să facă trecerea între zona urbană a Municipiului Sibiu și zona periurbană a comunei Șura Mare, dezvoltare benefică care se pretează ca amplasare, cu acces din Strada Trandafirilor.


Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe directe:

**Economic:** venituri mai mari la bugetul local prin colectarea de taxe și impozite (din proprietate sau funcționarea societății comerciale, etc) care se vor constitui venituri la bugetul local, oferind posibilitatea finanțării și dezvoltării investițiilor publice locale.

**Social:** posibilitatea angajării forței de muncă locale pentru asigurarea funcționării activității, specializarea după caz a forței de muncă locale.

Totodată, consecințele indirecte posibile pot fi:

- Atragerea și a altor investitori, în comună în general și în zonă în special;
- Ocuparea terenurilor neutilizate;
- Încurajarea spre revitalizare.

	<b>Beneficiar</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	<b>-34-</b>
	<b>Proiectant</b>	<b>S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- \* Se propune revitalizarea unei suprafețe de teren de **60.005,00,0mp.**
- \* Se apreciază că investiția va fi profitabilă din punct de vedere economic atât pentru investitor cât și pentru comunitatea locală prin venituri la bugetul local cât și prin satisfacerea cererii de produse și servicii de calitate ;
- \* Indici urbanistici, valori maxime : **zona L - POT = 35%; CUT = 0,9**  
**zona IS- POT = 40%; CUT = 1,05**  
**zona SV- POT = 10%; CUT = 0,2**  
**zona TE- POT = 50%; CUT = 1,0**
- \* Proiectantul consideră ca etape de lucru, etapizate, următoarele :
  - aprobarea PUZ in Consiliul Local al Comunei Șura Mare ;
  - întocmirea documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire;

#### PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM, SC URBIS GEOPROIECT SRL,


Manager general,  
Mădălina SAVOIU

Coordonator,  
Urb. Mihai BURADA

Elaborat,  
Urb. Iulia MĂRĂCINEANU

Redactat,  
Ing. Anca SOARE

V1R3

	<b>Beneficiar</b>	<b>PRIMĂRIA ȘURA MARE</b>	<b>-35-</b>
	<b>Proiectant</b>	<b>S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	