

S.C. SANNIS S.R.L. Brasov  
CIF: RO 3216638; J08 / 2667 / 1992  
Adresa: Str. Avram Iancu, nr. 48A, sc. B, ap. 18  
Telefon/fax: 0368002231  
Mobil: 0721379925  
0721379926  
e-mail: gsansebes@yahoo.com  
sansebesradumihai@yahoo.com

# PLAN URBANISTIC GENERAL

## A. PIESE SCRISE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. INFORMAȚII GENERALE

##### *1.1.1. Denumirea lucrării*

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL,  
COMUNA BUNEȘTI, JUDEȚUL BRAȘOV

##### *1.1.2. Ordonator principal de credite/investitor*

PRIMĂRIA COMUNEI BUNEȘTI prin primar DAN PALASAN

##### *1.1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)*

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

##### *1.1.4. Beneficiarul investiției*

PRIMĂRIA COMUNEI BUNEȘTI, JUDEȚUL BRAȘOV

### *1.1.5. Elaboratorul proiectului*

PROIECTANT GENERAL:

SC SANNIS SRL

Municipiul Brașov, str. Avram Iancu nr. 48A, sc. B, ap. 18,

tel. 0721379926, fax. 0368/002231,

C.U.I. Ro 3216638, J08 / 2667 / 1992,

cont IBAN RO89TREZ1215069XXX014538,

SEF PROIECT:		Arh. Georgeta Sansebeș
PROIECTANTI:	Urbanism:	Arh. Radu-Mihai Sansebeș
	Studii complementare:	Arh. Ileana Buna
	Instalatii sanitare:	Ing. Ioan-Traian Galea
	Instalatii termice:	Ing. George Dragomir
	Instalatii electrice:	Ing. Alin Brezeanu
	Sistematizare verticala:	Ing. Dan Munteanu
STUDII DE TEREN:	Studiu topografic:	Ing. Dan Munteanu
	Studiu geotehnic:	Ing. Adrian Tanase

### *1.1.6. Data elaborării / demarării lucrărilor:*

ianuarie 2016

### *1.1.7. Perioada de valabilitate propusă:*

10 ani (2019 – 2029)

## **1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

### *1.2.1. Condiții generale de întocmire a lucrării*

Prezentul Plan Urbanistic General a fost întocmit la cererea Primăriei Bunești, în baza unui contract.

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziția proiectantului, Planul Urbanistic General preliminar, elaborat de S.C. PROIECT BRAȘOV S.A., în anul 2002.

Primăria Bunești a demarat elaborarea P.U.G.-ului propriu-zis deoarece deținerea de P.U.G.-uri aprobate în condițiile legii este obligatorie pentru localitățile de pe teritoriul țării.

La elaborarea P.U.G.-ului propriu zis pentru comuna Bunești s-au respectat prevederile legale cuprinse în acte normative de specialitate sau complementare.

### ***1.2.2. Conținutul documentației***

În lipsa unei teme program, prezentul P.U.G. s-a întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 13/N/1999 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.G.-ului, indicativ G.P. nr. 038/1999.

## **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Principala documentare pentru realizarea acestui P.U.G. s-a făcut în teren. Analiza stadiului existent al dezvoltării urbanistice, în teren a permis identificarea disfuncționalităților și a priorităților de intervenție.

În plus, s-au contactat următoarele surse:

- Primăria comunei Bunești;
- Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Direcția Județeană de Statistică.

Astfel, din sursele susmenționate s-au obținut o serie de informații extrem de interesante și utile de care s-a ținut cont la elaborarea P.U.G.-ului.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA COMUNEI BUNEȘTI**

Comuna Bunești cu cele 5 sate ce o compun (Bunești, Viscri, Criț, Meșendorf, Roadeș) face parte din zona Rupea, păstrând caracteristicile satelor săsești din această zonă.

Comuna Bunești a aparținut de Scaunul Sighișoara, plasa Rupea, apoi ,după al doilea război mondial a fost parte componentă a regiunii Brașov, iar după ultima organizare administrativă este inclusă în județul Brașov.

Chiar înainte de anul 1989 a început depopularea prin emigrarea sașilor, care s-a accentuat după anii 1990. Acest fapt, la care se adaugă schimbările de legislație, desființarea fostelor CAP, dezorganizarea din sistemul cooperatist a dus la o deteriorare a dezvoltării economice.

Odată cu aplicarea legii autonomiei locale comuna Bunești ar putea să intensifice activitățile existente, să ridice nivelul tehnico – edilitar și în acest fel să revitalizeze viața socială a comunei.

## 2.7. INTRAVILAN EXISTENT, ZONE FUNCTIONALE, BILANT TERITORIAL

### 2.7.1. Bilant teritorial

Suprafata totala a teritoriului administrativ al comunei Bunesti este de 14.353 ha si este impartit astfel:

TOTAL GENERAL – 14.353 ha din care:

1. INTRAVILAN – 397,55 ha
2. EXTRAVILAN – 13.955,45 ha

Teritoriul intravilan este distribuit in proportie de aproape 90% in trupurile de baza Bunesti, Crit, Meschendorf, Viscri si Roades, iar restul intravilanului de aproape 10% reprezinta trupuri izolate. Detaliat, situatia se prezinta astfel (in tabelul 2.7.1 – Bilant teritorial pe categorii de folosinta – situatie existenta in table 2.7.2 – Bilant teritorial – intravilan – pe zone functionale si in tabelul 2.7.3 – Zonificarea functionala a teritoriului intravilan pe tipuri de baza).

In interiorul teritoriului administrativ, trupurile de baza sunt distribuite echilibrat, in zona centrala a comunei fiind amplasat satul resedinta de comuna, Bunesti.

### Trupuri intravilane

La aceasta data , in comuna Bunesti exista 40 trupuri intravilane izolate care impreuna ocupa o suprafata de 32,06 ha. Din punct de vedere al zonificarii functionale, situatia se prezinta astfel:

#### Zona agricola – A

▪ Trup 13 - Ferma Crit	S = 10,38 ha
▪ Trup 18 - Ferma Mesendorf	S = 3,97 ha
▪ Trup 32 - Saivan de oi Roades	S = 1,11 ha
▪ Trup 23 - Saivan de oi Viscri	S = 0,10 ha
▪ Trup 20 - Ferma Viscri	S = 12,29 ha
▪ Trup 21 - Saivan Viscri	S = 0,35 ha
<b>Total</b>	<b>S<sub>A</sub> = 28,20 ha</b>

#### Zona de gospodarie comunala – G

▪ Trup 6 - Cimitir Evanghelic Bunesti	S = 0,82 ha
▪ Trup 19 - Cimitir Evanghelic Mesendorf	S = 0,61 ha
<b>Total</b>	<b>S<sub>G</sub> = 1,43 ha</b>

#### Zona de servicii - S

▪ Trup 33 - Manastirea Bunesti	S = 2,00 ha
--------------------------------	-------------

- Trup 26 - Statie meteo Roades S = 0,01 ha

**Total****Ss = 2,01 ha**Zona de echipare edilitara - E

- Trup 24 - Antena GSM Roades S = 0,02 ha

- Trup 25 - Antena GSM Roades S = 0,03 ha

- Trup 27 - Antena GSM Roades S = 0,04 ha

- Trup 28 - Antena GSM Roades S = 0,03 ha

- Trup 14 - Statie de Pompare Apa Crit S = 0,10 ha

- Trup 31 - Statie Reglare – Masurare

Gaze Roades

S = 0,20 ha

## 2.9. ECHIPARE EDILITARĂ

### 2.9.1. Alimentare cu apă potabilă

Satele comunei Bunești dispun, cu excepția satului Roades, de sisteme proprii de alimentare cu apă potabilă care conțin:

- Sursa de apă
- Aducciunea de apă
- Capacitățile de stocare și tratare
- Rețeaua de distribuție

În principal, sistemele existente au ca principala disfuncționalitate faptul că rețeaua de distribuție este insuficientă din punct de vedere cantitativ.

#### Satul Bunești

Sistemul cuprinde:

- Sursa: două puțuri de apă, amplasate în trupuri intravilane izolate în sud-estul satului.
- Aducciune: conducta din PE 80, cu L=390m și  $\varnothing=110\text{mm}$ ; asigură transportul apei de la puțuri la rezervor.
- Stocare-tratare: un rezervor cu secțiune circulară, cu diametru  $d=9,70\text{m}$  cu înălțimea 3,35-3,55m, cu grosimea de perete  $g=20\text{cm}$ . Rezervorul este prevăzut cu instalație de clorinare.
- Rețeaua de distribuție: este de tip ramificat, executată din tuburi de polietilenă de înaltă densitate și are o lungime totală de 4910m (970m, cu diametrul interior de 160mm și 3940 cu diametrul de 110 mm).

La această dată se apreciază că sursa de apă existentă, și rezervorul (care include și instalația de clorinare) sunt suficiente pentru a asigura cantitatea de apă necesară; singura

componentă a sistemului care este insuficientă este rețeaua de distribuție la care trebuiesc făcute extinderi.

### **Satul Criț**

Sistemul existent cuprinde:

- Sursa: două puțuri de apă la adâncimea de 40m, cu pompe submersibile amplasate în partea de sud a satului.
- Aducțiune: conducta din PEID 80 cu lungimea de 747m și diametrul de 110mm.
- Stocare-tratare: rezervor cu  $V=200\text{mc}$  cu secțiune circulară, diametrul interior  $d_i=9,7\text{m}$  și înălțimea de  $h=3\text{m}$ .
- Rețeaua de distribuție, în lungime totală de  $L=5867\text{m}$  și cu diametrul de 140, 110, 90 mm ,de tip ramificat și executată din polietilena de înaltă densitate

Sistemul de alimentare cu apă a satului Criț este corespunzător cantitativ și calitativ.

**Satul Mesendorf** – dispune în prezent de un sistem de alimentare cu apă cu următoarea compoziție:

- Sursa – Este constituită din două puțuri forate, amplasate în extremitatea sudică a satului. Puțurile au adâncimi de 50-70m, sunt echipate cu pompe submersibile și asigură un debit de 2,29l/sec.
- Aducțiunea – Conducta din PEID cu  $\varnothing=127\text{mm}$  și  $L=960\text{m}$ , asigură transportul apei brute la gospodăria de apă.
- Stocare-tratare – Rezervor cu capacitatea de stocare de 100mc care asigură compensarea variațiilor orare în consum și păstrarea rezervei contra incendiilor. Rezervorul este executat din polstif, are secțiune circulară cu  $\varnothing=3\text{m}$  și  $h=13,50\text{m}$ , amplasat semi-îngropat. Este prevăzut cu instalație de clorinare.
- Rețeaua de distribuție este executată din polietilenă de înaltă densitate, și are o lungime totală de  $L=3750\text{m}$ .

Sistemul existent de alimentare cu apă a satului Mesendorf este satisfăcător din punct de vedere cantitativ și calitativ.

**Satul Viscri** – dispune de un sistem de alimentare cu apă, construit relativ recent (2008) având următoarele componente:

- Sursa – două puțuri forate la adâncimea de 50-70m, echipate cu pompe submersibile care asigură un debit de  $q=4,82\text{l/sec}$ .
- Aducțiunea – conducta de refulare puțuri-rezervor este executată din țevă PEID 100 cu diametrul  $d_i=125\text{mm}$ . Conducta de refulare are

o lungime totală  $L=546\text{m}$ .

- Socare-tratare – este asigurată de un rezervor cu  $V=100\text{mc}$  din polstif dotat cu instalare de clorinare.
- Rețeaua de distribuție – are o lungime totală de  $5680\text{m}$ , este din tuburi de polietilenă cu diametrul cuprins între  $110\text{-}160\text{mm}$ .

**Satul Rodeș** – nu dispune de un sistem de alimentare cu apă, conform normelor legale, apanecesară fiind accesată, în subteran, prin fântâni. Prin grija Primăriei Bunești s-a realizat studiul de fezabilitate „Alimentare cu apă localitatea Rodeș comuna Bunești”, indicativ de proiect AA-08/2010.

### *2.9.2. Canalizare menajeră*

La data elaborării prezentului P.U.G. comuna Bunești, nu dispune de un sistem de gestionare a apelor uzate. Deversarea acestora se va face direct pe sol cu consecințe negative asupra mediului, în general și asupra componentei umane, în special.

În satul Viscri este în curs de implementare un proiect de canalizare și epurare a apelor uzate, ce va folosi tehnici de colectare și epurare ecologice.

### *2.9.3. Alimentarea cu gaze naturale*

#### **Satul Bunești**

– dispune de rețea de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă care deservește satul în totalitate. Alimentarea se face din conducta de transport aflată în imediata apropiere a satului, printr-o stație de reglare-măsurare, amplasată în trup intravilan izolat 10 (Ep4).

#### **Satele: Criț, Viscri, Mesendorf și Rodeș**

– nu dispun de rețea de distribuție a gazelor naturale – lipsa gazelor (care s-ar putea utiliza pentru încălzirea locuințelor și pentru prepararea apei calde menajere) conduce la disconfort, mai ales în situația în care, gospodăriile populației vor avea acces la apă și canalizare.

În acest moment, principala sursă de energie pentru încălzire și prepararea hranei reprezintă lemnul și accidental păcura.

### *2.9.4. Alimentarea cu energie electrică*

La această dată toate satele comunei Bunești sunt alimentate cu energie electrică. Alimentarea se face la tensiunea de  $20\text{ KV}$  din stația de transformare de la Sighișoara ( $110/20\text{KV}$ ) și stația de transformare  $110/20\text{ KV}$  Hoghiz.

Distribuția de joasă tensiune se realizează prin rețele aeriene montate pe stâlpi din beton și parțial, din lemn.

Conectarea satelor la sistemul energetic național se face prin intermediul posturilor de transformare locale.

Rețeaua existentă asigură satisfacerea necesităților de consum actuale.

Întreținerea curentă și reabilitarea, după caz a rețelelor cade în sarcina proprietarului acesteia.

Pentru zonele nou introduse în intravilan cu diverse funcțiuni urbanistice, Primăria Bunești va solicita extinderea rețelelor electrice.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. STUDII DE FUNDAMENTARE

La baza elaborării Planului Urbanistic General al Comunei Bunești a stat pe lângă altele, și efectuarea unor studii și cercetări, cu rol de informare și cunoaștere privind:

- stadiul dezvoltării economice;
- aspecte demografice și sociale;
- echiparea edilitară;
- nivelul atins în poluarea mediului înconjurător

Cu ocazia elaborării acestor studii s-au putut identifica o serie de disfuncționalități și dezechilibre urmând ca, în prezenta lucrare, să se facă o serie de propuneri care vor conduce la eliminarea acestora. Concluziile desprinse din studiile de fundamentare au permis, astfel:

- stabilirea unor priorități de intervenție în completarea infrastructurii în domeniul social și cultural după criteriile tehnice, economice, sociale;
- enunțarea unor reglementări urbanistice corecte și benefice pentru dezvoltarea urbanistică ulterioară;
- stabilirea unor obiective de dezvoltare urbanistică pe termen lung, ce vor presupune angajarea unor importante resurse materiale și umane și care vor modifica substanțial coordonatele vieții economico-sociale din comună;
- Stabilirea și implementarea unei strategii de reabilitare și punere în valoare a monumentelor istorice și a celorlalte construcții valoroase din punct de vedere urbanistic.

Reglementările urbanistice din R.L.U. vor urmări obiective majore cum ar fi:

- îmbinarea armonioasă a intereselor generale de dezvoltare urbanistică cu interesele individuale;
- stimularea construcțiilor noi și a reabilitării celor existente;
- stimularea inițiativelor proprii în domeniul dezvoltării economice și valorificarea pe plan local a resurselor naturale proprii (umane și materiale);
- conservarea specificului arhitectural local.

Obiectivele pe termen lung presupun valorificarea superioară a situației existente și cooptarea tuturor energiilor creatoare, benefice în scopul atingerii unui nivel înalt de dezvoltare urbanistică:



- coagularea mai bună a zonelor funcționale și crearea, sublinierea unor caracteristici cu caracter permanent ale acestora;
- îmbunătățirea circulației și comunicației în interiorul comunei concomitent cu îmbunătățirea relațiilor în teritoriul județului;
- stimularea dezvoltării agrozootehnice, industriale și turistice;
- asigurarea desfășurării întregii activități economico-sociale pe principiul dezvoltării durabile;
- reabilitarea și punerea în valoare a monumentelor istorice existente și care fac din comuna Bunești o comună specială, iar din satul Viscri un monument protejat de UNESCO.

### 3.2. EVOLUȚIE POSIBILĂ, PRIORITĂȚI

Stadiul actual al dezvoltării urbanistice a comunei Bunești, resursele naturale de care dispune comuna, formează o bună premisă în dezvoltarea colectivității umane ce trăiește în această comună. La acestea se mai adaugă un climat geopolitic favorabil, în măsură să imprime o evoluție ascendentă a desfășurării vieții economico-sociale.

Prin măsurile ce le va lua, administrația locală poate determina concentrarea resurselor spre obiective prioritare, care la rândul lor pot declanșa în lanț, dezvoltarea urbanistică locală:

- reorganizarea funcțională a intravilanului celor cinci sate ale comunei ca mărime și limite astfel încât să corespundă cerințelor cetățenilor;
- sprijinirea, cu metode și instrumente specifice a relansării activităților economice, și în special a ramurilor industriale;
- atragerea de fonduri pentru dezvoltarea echipării edilitare (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, străzi, electricitate);
- îmbunătățirea circulației în interiorul comunei;
- urmărirea realizării unor aspecte calitative ale vieții: educație cetățenească în spiritul respectului reciproc, respectului față de lege și organismele statului, protecția mediului înconjurător, protecția unor categorii sociale dezavantajate - copii, bătrâni, handicapați.

Consiliul Local Bunești va avea ca prioritate elaborarea listelor de investiții, acțiuni, activități, susținute de documentații tehnico-economice legale precum și promovarea acestora.

Investițiile în comună vor fi dirijate spre:

- reabilitarea străzilor centrale, foarte circulat și asfaltate în stare tehnică necorespunzătoare;
- construirea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare menajeră în toate satele și construirea de stații de epurare;
- reabilitarea unor construcții existente care îndeplinesc funcțiuni de deservire și interes general;
- integrarea comunei în strategia județului, în ceea ce privește gestionarea corespunzătoare a gunoaielor.

Lista acțiunilor și activităților cu caracter social poate cuprinde popularizarea prevederilor prezentului Plan Urbanistic General și mai ales a Regulamentului Local de Urbanism cu scopul că odată cunoscut să fie dus la îndeplinire.

Reglementările de urbanism nerespectate vor fi impuse prin instrumente specifice, în interesul general. Nimeni nu va putea construi sau desființa o construcție fără a se respecta R.L.U. În acest sens se va asigura:

- aducerea la cunoștință cetățenilor a eventualelor facilități stimulative pentru impulsivarea unor genuri de activități (reduceri de taxe și impozite, alocare gratuită de terenuri, concesiuni de terenuri și construcții, punerea în vânzare a unor terenuri și construcții, etc.);
- inițierea unor concursuri cu premii substanțiale privind: curățenia și ecologizarea, performanțele industriale și agrozootehnice, performanțele personale ale copiilor, etc.;
- crearea unor infrastructuri pentru acțiuni mai puțin convenționale: educarea tinerilor, educarea cuplurilor, planning familial, sprijinirea bătrânilor;
- crearea unor parteneriate cu cetățenia română ce deține un loc important în structura populației;
- crearea unei palete largi de metode și instrumente de constrângere privind respectarea reglementărilor impuse de Consiliul Local după caz: agenți de ordine, serviciul de pază obligatoriu, a unor instituții sau societăți, amenzi, taxe.

În acest moment se poate vedea că dezvoltarea comunei Bunești va urmări modelul unui sistem cibernetic deschis, cu intrări mai mici decât ieșirile cu foarte mare mobilitate interioară și cu valorificarea resurselor locale.

Evoluția comunei Bunești va fi similară celorlalte comune ale județului Brașov și respectiv ale regiunii economice 7 – Centru, cu o populație stabilă, în creștere, cu venituri peste media pe țară cu educație cetățenească bună, în spiritul valorilor morale tradiționale.

### 3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR

Evoluția ascendentă posibilă a comunei Bunești, în perioada care urmează, este determinată în primul rând de dezvoltarea activităților economice. În acest domeniu s-au identificat o serie de disfuncționalități severe, care nu se pot rezolva prin metode imediate. Setul de măsuri prezentat în continuare este posibil de realizat, și are la bază premisa că resursele materiale și umane ale comunei Bunești permit relansarea activităților economice, într-o structură nouă pe ramuri și subramuri, și cu efecte economice pozitive. Măsurile propuse sunt de competența administrației locale, dar vor viza cu prioritate următoarele:

#### **Canalizarea efortului investițional spre ramuri și subramuri considerate prioritare, ecologice, eficiente prin:**

- acordarea autorizațiilor de construire, demolare, funcționare în deplină concordanță cu Regulamentul Local de Urbanism, în baza unor documentații tehnico-economice complete și corecte, conform Legii 50/1991 cu completările și modificările ulterioare, cu toate avizele și acordurile necesare;

- acordarea unor facilități la plata taxelor și impozitelor legale locale, stimulat în direcția dorită;
- acordarea unor priorități sau facilități la ocuparea unor terenuri sau la schimbarea destinației acestora;
- derularea unor proceduri de obținere a unor fonduri neguvernamentale, pe activități eligibile și dorite, în același timp;
- stimularea întocmirii documentațiilor de investiție și de urbanism cu respectarea cadrului legal.

#### **Stabilirea și urmărirea priorităților de dezvoltare economică în sensul:**

- stimulării sectorului de creșterea animalelor;
- dezvoltării unor ramuri ale industriei de prelucrare a produselor agricole și zootehnice;
- dezvoltării viticulturii și pomiculturii;
- dezvoltării pisciculturii;
- dezvoltării sectorului terțiar (servicii) adresat în special populației locale;
- stimulării comerțului local.

#### **Stimularea activităților de natură noneconomică (cult, cultură, sport, distracție, sănătate, protecția mediului) prin:**

- investiții pentru crearea infrastructurii necesare desfășurării acestor activități (biserici, dispensare, școli, creșe, grădinițe, cămin cultural, sală sport, terenuri de sport, parcuri, grădini de vară, terase, restaurante, locuri de agrement);
- asigurarea și stabilizarea personalului specializat (preoți, medici, profesori, ingineri, arhitecți, economiști, sociologi, psihologi, etc) prin tehnici consacrate (asigurare locuință, terenuri de construcție, utilaje și echipamente profesionale, program elastic, programe atrăgătoare);
- crearea unor parteneriate cu cetățenii rromi, concomitent cu sprijinirea activităților de integrare a acestei etnii în viața economico-socială a comunei;
- inițierea unor activități și acțiuni cu caracter simbolic, multiplicativ, periodic (festivaluri, serbări, echipamente, zile omagiale, săptămâni dedicate, etc.);
- inițierea unor acțiuni specifice, în direcția cunoașterii și conservării tradițiilor locale, măsurilor locale la produse și servicii, a monumentelor istorice.

În sensul celor prezentate în acest subcapitol, cade în sarcina administrației locale luarea măsurilor de dezvoltare echilibrată a tuturor activităților economico-sociale în strânsă legătură cu dezvoltarea urbanistică (individualizarea zonelor funcționale, respectarea reglementărilor urbanistice, apărarea și garantarea proprietății și respectarea regimului juridic al terenurilor).

### 3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Rețeaua existentă aferentă circulației incluzând drumuri (naționale și județene) străzi și drumuri de exploatare, din punct de vedere cantitativ, este suficientă necesităților manifestate în comună. Îmbunătățirea circulației în comună presupune modernizarea rețelei de circulație existente în mod diferențiat, după importanță:

- modernizarea străzilor principale cunoscute ca străzi cu cea mai mare circulație, concomitent cu modernizarea acceselor pietonale;
- regularizarea văilor ce traversează satele și construirea unor pasaje pietonale;
- modernizarea etapizată a celorlalte străzi (secundare) la nivel de împietruire și amenajarea intersecțiilor acestora cu drumuri de clasă superioară;
- amenajarea rigolelor de scurgere a apelor pluviale;
- îmbunătățirea transportului local.

Organizarea circulației în comuna Bunești, așa cum se prezintă la această dată, este corespunzătoare nevoilor cetățenilor din punct de vedere cantitativ.

Rezolvarea aspectului calitativ necesită importante resurse financiare în vederea promovării investiției de reabilitare și modernizare a uliței stradale. Primăria Bunești va derula etapele legale de elaborare și aprobarea documentațiilor tehnico-economice (studiu de fezabilitate, proiect tehnic, detalii de execuție, avize, acorduri).

Realizarea soselei de centura a satului Bunești este preluată din documentatiile P.U.G. aprobate anterior și are drept rol scoaterea traficului greu din localitate. Momentan nu există documentație tehnică pentru această propunere, astfel centura ocolitoare este doar lastadiul de propunere. Propunerea are rol informativ și nu poate fi concretizată fără un proiect tehnic și un studiu topografic dedicat. Această zonă are interdicție de construire până la întocmirea unei documentații urbanistice.

### 3.7. INTRAVILAN PROPUȘ, ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ BILANȚ TERITORIAL

Satele comunei Bunești au ajuns la un anumit nivel de coagulare urbanistică și funcțională, la care, schimbarea fundamentală a zonificării actuale nu mai este nici posibilă, nici necesară.

Singura modificare posibilă în evoluția și organizarea intravilanului constă în extinderea acestuia pentru o serie de funcțiuni corespunzătoare cerințelor de locuințe sau dezvoltare economică și socială sau schimbarea funcțiunii unor terenuri, în special pentru amplasarea de rețele edilitare și spații verzi.

Pe parcursul acestui P.U.G. s-au propus o serie de modificări a intravilanului care în principal constau în:

- schimbarea funcțiunii unor terenuri deja ocupate;
- extinderea intravilanului.

Modificările intravilanului, pe zone funcționale se prezintă după cum urmează:

**Satul Bunesti**

- extindere intravilan: se pastreaza limita existenta a intravilanului, avizata O.C.P.I., propunere extindere pentru zona de nord (doar prin documentatie P.U.Z.).

Prin realizarea soselei de centura a satului Bunesti se va obtine o zona, intre limita existenta a intravilanului si zona de protectie, momentan nereglementata. Prin prezenta documentatie P.U.G. se propune introducerea acestei suprafete de teren in intravilan – locuinte propunere. Introducerea propriu zisa si scoaterea din circuitul agricol se va face intr-o etapa ulterioara prin documentatii P.U.Z. si D.T.A.C.. Propunerea are rol informativ si nu poate fi concretizata fara un proiect tehnic si un studiu destinat centurii ocolitoare. Aceasta zona are interdictie de construire pana la intocirea unei documentatii urbanistice.

- schimbare functiuni: o suprafata  $S = 0,35$  ha din zona de locuinte Le si-a schimbat destinatia in spatii verzi

**Satul Crit**

- extindere intravilan cu  $S = 20,92$  ha cu destinatie agricola (subzona Ap1, cu urmatoarea structura functionala: 19,56 ha – pentru activitati agrozootehnice, 0,16 ha pentru cai de comunicatie si 1,20 ha pentru spatii verzi)
- schimbari de functiuni astfel:
  - $S=0,48$  ha zona de spatii verzi din zona de locuinte in subzona Le3
  - $S=0,43$  ha zona de spatii verzi din subzona de locuinte Le2
  - $S=0,64$  ha, zona de spatii verzi din zona de echipare edilitara
  - $S=0,17$  ha – zona de echipare edilitara din zona de spatii verzi pentru amplasare rezervor
  - $S=0,02$  ha – zona de echipare edilitara din zona de spatii verzi – pentru amplasare puturi de apa

Pe zone functionale modificarile intravilanului trupului Crit sunt:

Zona spatii verzi, creste cu 2,56 ha

- creste cu 2,75 ha
- scade cu 0,19 ha

Zona de echipare edilitara – scade cu 0,45 ha

- creste cu 0,19 ha
- scade cu 0,64 ha

Zona de locuinte

- scade cu 0,91 ha

Zona agricola

- creste cu 19,56 ha

Zona cailor de comunicare

- crește cu 0,16 ha

**Satul Viscri**

- extindere intravilan: nu este cazul
- schimbare de funcțiuni:
  - S=0,04 ha își schimbă funcțiunea din zona de locuințe (Le3) în zona edilitară E, pentru amplasare rezervor de apă
  - S=0,01 ha își schimbă funcțiunea din spații verzi în zona edilitară (puturi de apă)

Pe zone funcționale, intravilanul se modifică astfel:

Zona de locuințe

- scade cu 0,04 ha

Zona de spații verzi

- scade cu 0,01 ha

Zona edilitară

- crește cu 0,05 ha

**Satul Roades**

Zona de locuințe

- scade cu 0,48 ha

Zona de spații verzi, agrement

- crește cu 0,48 ha

**Satul Mesendorf**

- extindere intravilan 0,04 m, în zona cu funcțiuni edilitare
- schimbare de funcțiuni:
  - 0,01 ha se transformă din zona de spații verzi în zona edilitară (amplasare puturi de apă)

Pe zone funcționale modificările se prezintă astfel:

Zona edilitară

- creștere cu 0,05 ha

Zona de spații verzi

- scade cu 0,01 ha
- Referitor la trupurile izolate se face precizarea că au intervenit modificări astfel:

Infiintare trupuri noi:

- a. Zona sport turism agrement  $S = 25,41$  ha
  - TRUP 16  $S = 1,42$  ha
  - TRUP 17  $S = 14,46$  ha
  - TRUP 12  $S = 6,87$  ha
  - TRUP 35  $S = 2,28$  ha
  - TRUP 37  $S = 0,38$  ha
- b. Zona de echipare edilitara  $S = 1,33$  ha
  - TRUP 15  $S = 0,02$  ha
  - TRUP 22  $S = 1,04$  ha
  - TRUP 7  $S = 0,05$  ha
  - TRUP 8  $S = 0,05$  ha
  - TRUP 9  $S = 0,02$  ha
  - TRUP 10  $S = 0,01$  ha
  - TRUP 29  $S = 0,06$  ha
  - TRUP 30  $S = 0,06$  ha
  - TRUP 40  $S = 0,02$  ha
- c. Zona agricola  $S = 1,27$  ha
  - TRUP 11  $S = 0,66$  ha
  - TRUP 34  $S = 0,01$  ha
  - TRUP 36  $S = 0,44$  ha

Tabel 3.7.2 BILANT TERITORIAL COM. BUNESTI

pe categorii de folosinta

(situatia propusa)

Teritoriul administrativ al unitatii de baza		CATEGORII FOLOSINTA [ha]										
		Agricol					Neagricol					TOTAL
		Arabil	Pasuni	Fanete	Vii	Livezi	Paduri	Ape	Drumuri	Curti Constr.	Neprod.	
EXTRAVILAN		3.224,84	3.805,20	1.639,18	110,44	38,06	4.457,36	207,89	82,06	293,47	59,75	<b>13.918,2</b>
												<b>5</b>
INTRAVILAN	Bunesti	21,73	6,34	27,97	0,05	0,02	1,34	2,89	9,47	20,72	0,10	90,63
	Crit	47,57	2,00	17,54	0,12	0,19	0,58	1,30	11,10	19,94	-	100,34
	Mesendorf	12,58	1,01	16,65	0,36	9,62	0,37	1,31	7,48	13,88	0,03	63,29
	Roades	10,32	1,05	26,42	0,03	0,02	0,35	1,60	6,24	16,04	0,12	62,19
	Viscri	11,55	0,71	11,16	-	18,09	-	0,45	8,62	19,42	-	70,00
	Trupuri	22,41	11,69	3,08	-	-	-	0,56	2,03	8,53	-	48,30
TOTAL INTRAVILAN		126,16	22,80	102,82	0,56	27,94	2,64	8,11	44,94	98,53	0,25	434,75
TOTAL		<b>3.351,00</b>	<b>3.828,00</b>	<b>1.742,00</b>	<b>111,00</b>	<b>66,00</b>	<b>4.460,00</b>	<b>216,00</b>	<b>127,00</b>	<b>392,00</b>	<b>60,00</b>	<b>14.353,0</b>
												<b>0</b>
% din total		63,39					36,31					100,00



Tabel 3.7.3 BILANT TERITORIAL COM. BUNESTI

Pe zone functionale

(situatia propusa)

Zone functionale	Suprafata							% din total
	Bunesti [ha]	Crit [ha]	Mesendorf [ha]	Roades [ha]	Viscri [ha]	Trupuri [ha]	TOTAL [ha]	
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	64,40	55,62	50,26	43,24	55,20	-	<b>268,72</b>	61,81
UNITATI ZOOTEHNICE	7,48	25,06	1,13	5,82	2,08	26,36	<b>67,28</b>	15,63
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	2,58	1,24	0,80	1,00	2,12	1,92	<b>9,66</b>	2,22
CAI DE COMUNICATIE	9,47	11,10	7,48	6,24	8,62	2,03	<b>44,94</b>	10,34
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT	3,11	4,67	1,13	3,11	0,54	14,32	<b>26,88</b>	6,18
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	-	0,19	0,05	-	0,05	1,68	<b>1,97</b>	0,45
GOSPODARIRE COMUNALA, CIMITIRE	0,70	1,16	1,13	1,18	0,94	1,43	<b>6,54</b>	1,50
APE	2,89	1,30	1,31	1,60	0,45	0,56	<b>8,11</b>	1,87
<b>TOTAL INTRAVILAN EXISTENT</b>	<b>90,63</b>	<b>100,34</b>	<b>63,29</b>	<b>62,19</b>	<b>70,00</b>	<b>48,30</b>	<b>434,75</b>	<b>100,00</b>

## ZONIFICARE FUNCTIONALA

Situatia propusa privind zonificarea functionala a teritoriului intravilan al comunei Bunesti va reprezenta suportul de aplicare a regulilor de urbanism, alaturi de unitatile teritoriale de referinta.

### SATUL BUNESTI

#### 1. Zona de locuinte (L)

In ansamblul satului s-a delimitat o zona de locuinte ampla, cu mai multe subzone tip "locuinte existente" (Le), delimitate in functie de strazi, repere naturale (Le1, Le2, Le3, Le4).

Pe suportul acestei zone ample de locuinte, s-a delimitat o zona pe care, densitatea constructiilor destinate deservirii publice este mai mare decat in alte zone.

Zona "L" are ca functiune dominanta locuirea, iar ca functiuni complementare admise umatoarele:

- circulatia auto si pietonala
- amplasarea retelelor edilitare
- amplasarea cladirilor cu destinatia de deservire generala
- desfasurarea activitatilor economice (comert, servicii, activitati agrozootehnice in gospodariile populatiei)

Principalele institutii care activeaza in zona centrala sunt:

- Primăria– Ceal;
- Poliția – Cda;
- Muzeul etnografic – Cem1;
- Școală Generală – Ceî1;
- Biserica Ortodoxă – Cebo1;
- Casa parohială Ortodoxă – Cepo1;
- Biserica Evanghelică– Cebe1;
- Casa parohială Evanghelică – Cepe1;
- Dispensar – Cedu1.

Suprafata ocupata de aceasta zona a fost redusa cu S=0,35 ha prin schimbare de destinatie (spatii verzi).

#### Zona de locuinte – propunere (◇)

Prin realizarea soselei de centura a satului Bunesti se va obtine o zona, intre limita existenta a intravilanului si zona de protectie, momentan nereglementata. Prin prezenta documentatie P.U.G. se propune introducerea acestei suprafete de teren in intravilan. Introducerea propriu zisa si scoaterea din circuitul agricol se va face intr-o etapa ulterioara prin documentati P.U.Z. si D.T.A.C.. Propunerea are rol informativ si nu poate fi concretizata

fara un proiect tehnic si un studiu destinat centurii ocolitoare.

Conform legii scoaterea din circuitul agricol se face la etapele P.U.Z. si D.T.A.C.. Documentatia P.U.G. face doar propuneri de extindere privind intravilanul. In lipsa acestor documentatii terenul isi pastreaza actuala functiune, devenind cel mult teren agricol intravilan.

Zona rezultata este marcata „locuinte propuse” (Lp), delimitata de intravilanul existent si limita zonei de protectie a centurii ocolitoare. Functiunea dominanta este cea de locuire, iar ca functiuni complementare admise umatoarele:

- circulatia auto si pietonala
- amplasarea retelelor edilitare
- amplasarea cladirilor cu destinatia de deservire generala
- desfasurarea activitatilor economice (comert, servicii, activitati agrozootehnice in gospodariile populatiei)

Suprafata ocupata de aceasta zona este estimativa, neavand la baza un studiu topografic precis. Prin documentatia tehnica de construire a centurii ocolitoare se va stabili traseul precis al arterei de circulatie si automat se va putea indica o suprafata si pentru zona nou creata.

Aceasta zona are interdictie de construire pana la intocirea unei documentatii P.U.Z.. Prin P.U.Z. se va urmari fundamentarea urmatoarelor aspecte:

- Determinarea conditiilor pentru construirea obiectivelor si va contine elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiilor de Construire pentru fiecare obiect;
- Teritoriul care trebuie sa fie reglementat;
- Stabilirea de functiuni si reglementari specifice pentru teritoriul studiat;
- Modificarea unor reglementari aprobate anterior;
- Relationarea functionala cu zonele invecinate si cu localitatea, studierea traficului in zona;
- Rezolvarea acceselor carosabile si pietonale la parcelele rezultate si racordarea acestora la reseaua stradala din zona si la reseaua stradala prevazuta in P.U.Z.-urile adiacente aprobate;
- Integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent;
- Organizarea circulatiilor auto si pietonale;
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati edilitare a ansamblului si a parcelelor rezultate;
- Stabilirea indicilor de utilizare ai terenului;
- Stabilirea de aliniamente;
- Stabilirea regimului de inaltime.

Documentatia P.U.G. nu trateaza aceasta zona in detaliu si nu poate acoperi toate exigentele specifice unei dezvoltari urbanistice coerente.

Pentru etapa de scoatere din circuitul agricol, studii pedologice si alte studii specifice, se va reveni la etapele P.U.Z. si D.T.A.C.. Propunerea de extindere a intravilanului nu exclude sau substituie etapele ulterioare. Fara aceste etape propunerea ramane la nivel de studiu.

2. Zona de gospodărire comunala (GC) este reprezentată de subzonele:

- Gce1 – Cimitir Ortodox (în zona Le1)
- Gce2 – Cimitir Ortodox (în zona Le4)
- Gce3 – Cimitir Evanghelic (în trup izolat T6)

Funcțiunea dominantă: înhumarea mortilor.

Funcțiuni complementare admise:

- circulație
- amplasare rețele edilitare
- amplasare monumente funerare
- spații verzi

Suprafața ocupată de această zonă funcțională nu a fost modificată.

### 3. Zona de unități agrozootehnice (A)

Este reprezentată de subzonele Ae1, Ap1, amplasată în partea de est a teritoriului intravilan și resp TRUP 11, care are ca funcțiune de bază dezvoltarea de activități agrozootehnice, iar ca funcțiuni complementare se va admite:

- circulația auto și pietonală
- amplasarea de rețele edilitare
- amplasarea unor construcții speciale, anexe pentru desfășurarea funcției de bază
- amplasarea de spații verzi

Suprafața alocată acestei funcțiuni în satul Bunești nu a suferit modificări.

### 4. Zona sport – turism – agrement (TS)

Este reprezentată de subzona Tse1 – amplasată în nordul intravilanului (cu funcțiune în domeniul sportului; subzona spațiilor verzi este distribuită în interiorul zonei “L”, în special în proximitatea căilor de acces.

Funcțiunea de bază a zonei este amplasarea spațiilor verzi și a amenajărilor de agrement și sport.

Funcțiunile complementare care se vor admite sunt:

- amplasarea de rețele edilitare subterane
- amplasarea rețelelor de iluminat public
- amplasarea de mobilier urban

Suprafața destinată acestei funcțiuni a crescut, prin propunerile actualului P.U.G. cu 0,35 ha, prin schimbarea de destinație din zonă “L”.

5. Zona căilor de comunicație (Cc) este reprezentată de următoarele subzone:

- Ccd – drumuri comunale
- Ccs – străzi

Funcțiunea dominantă este circulația, iar funcțiunile complementare care se vor admite sunt:

- amplasarea de rețele edilitare
- amplasarea de parcuri
- amplasarea de spații verzi

6. Zona de construcții tehnico-edilitare este instituită pentru prima dată prin propunerile din acest P.U.G. și este reprezentată de subzonele Ep1, Ep2, Ep3, Ep4 (TRUP INTRAVILAN 7, 8, 9,10).

Necesitatea instituirii acestei zone a fost dată de existența unor construcții speciale care țin de alimentarea cu apă. Suprafața nou introdusă în intravilan pentru această funcțiune, în trupuri izolate (7, 8, 9, 10) pentru deservirea satului Bunești este de 0,10 ha.

Funcțiunea dominantă este de amplasare a unor construcții cu destinație specială în domeniul alimentării cu apă, iar ca funcțiuni complementare se vor admite: - amenajarea de accese

- amenajarea de construcții cu destinație complementară celei de bază
- amplasarea de spații verzi.

## SATUL CRIT

1. Zona de locuințe "L" ocupă cea mai mare parte din suprafața teritoriului intravilan și este divizată în subzonele: Le1, Le2, Le3.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, iar funcțiunile complementare admise vor fi:

- deservirea generală a vieții economico-sociale
- echipare edilitară
- spații verzi
- circulație auto și pietonală
- activități economice (în gospodăriile populației, comerț, alimentație publică)

În zona de locuințe a satului Crit s-a delimitat o zonă centrală unde sunt amplasate construcții ce deservesc activitatea de interes general a satului.

- Căminul cultural – Cec2;
- Biserica Evanghelică – Cebe2;

Suprafața ocupată de zona de locuințe în satul Crit s-a redus (prin propunerile acestui P.U.G. cu S=0,91 ha, suprafața ce a primit funcțiunea de spații verzi).

2. Zona agricolă (A)

În trupul satului Crit zona este reprezentată de subzonele Ae1 și Ae2, Ap1 și în Trup izolat 13.

Funcțiunea dominantă este desfășurarea activităților agrozootehnice. Funcțiunile complementare admise vor fi:

- circulație

- deservire edilitara
- constructii anexa pentru deservirea activitatii de baza
- spatii verzi

Suprafata zonei (in cadrul Trup 2 sat Crit si Trup 13) a crescut cu  $S=19,5$  ha din extindere intravilan.

3. Zona cailor de comunicatii (Cc) este reprezentata de subzonele:

- Ccc – drumuri comunale
- Ccs – strazi

Funciunea dominanta este circulatia auto si pietonala, iar ca functiuni complementare admise, cu conditia sa se respecte regulamentele specifice zonei de protectie a drumurilor sunt:

- deservirea edilitara
- amplasarea de parcare si spatii verzi

4. Zona de spatii verzi, turism, agrement (T) este reprezentata de subzonele Tap2 (TRUP 16) si Tap3 (TRUP 17) si alte suprafete, distribuite in interiorul intravilanului in proximitatea cailor de acces si cursurilor de apa.

Funciunea dominanta este de ordin estetic, in aceste zone se va permite amplasarea de constructii speciale cu functiunea de echipare edilitara.

Prin propunerile din actualul P.U.G., suprafata zonei verzi din satul Crit a crescut cu 1,2 ha prin extinderea intravilanului cu 1,36 ha prin schimbari de destinatie functionala.

5. Zona de echipare edilitara (E) este reprezentata de subzonele Ee1 (TRUP 14), Ep1, Ep2, Ep3 si Ep5 (TRUP 15).

Funciunea dominanta este de a asigura echiparea edilitara a satului. Suprafata totala a zonei s-a redus cu  $S=0,45$  ha prin schimbari de destinatie a unor terenuri.

In aceasta zona sunt permise, ca functiuni complementare:

- amenajarea de accese
- extinderea constructiilor existente
- amplasarea de spatii verzi.

6. Zona de gospodarie comunala (Gc) este reprezentata de subzonele Gce1 (cimitir ortodox), Gce2 (cimitir evanghelic) si Gce3 (cimitir ortodox).

Funciunea de baza este ingroparea mortilor, iar ca functiuni complementare se va admite:

- amenajare accese
- amenajare spatii verzi
- constructii de cult (capela)
- monumente funerare.

Suprafata destinata acestei functiuni nu a suferit modificari, prin propunerile actualului P.U.G..

## SATUL MESENDORF

1. Zona de locuinte (L) ocupa aproape 80% din intravilanul trupului 3 – sat Mesendorf si este reprezentata de subzonele: Le1, Le2 și Le3. Suprafata ocupata de aceste zone nu a suferit modificari.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, iar ca funcțiuni complementare vor fi admise:

- deservirea generală a vieții publice
- echiparea edilitară
- activități economice
- cai de comunicație
- spații verzi

În partea de nord-vest a teritoriului intravilan TRUP 3 s-a delimitat o zonă centrală unde sunt amplasate principalele instituții de interes general a satului: biserica Evanghelică, școala, grădinița, poșta și căminul cultural.

Suprafata destinată acestei funcțiuni a ramas aceeași și în prezentul P.U.G..

2. Zona agricolă (A) este reprezentată de subzonă Ae1 – amplasată în partea de sud a satului și are ca funcțiune dominantă de deservire a activităților agrozootehnice.

Funcțiunile complementare admise vor fi:

- amplasarea de construcții anexă la activitatea de bază
- amplasarea de spații verzi
- amplasarea de cai de acces și circulație interioare

Față de situația existentă, nu s-au propus modificări.

### 3. Zona de spații verzi, turism, agrement (T)

Suprafețele alocate acestei funcțiuni sunt distribuite în proximitatea căilor de acces și s-au redus cu  $S=0,01$  ha ca urmare a unor schimbări de destinație.

Funcțiunea dominantă este de ordin estetic, iar ca funcțiune complementară se admite amplasarea rețelelor edilitare, cu condiția să fie subterane.

4. Zona de echipare edilitară – se instituie pentru prima dată, ca urmare a necesității amplasării unor construcții speciale (rezervor și puturi de apă).

Funcțiunea dominantă este de a asigura serviciul de alimentare cu apă a satului.

Suprafata alocată acestei funcțiuni este de 0,05 ha, din care  $S=0,04$  ha extindere intravilan și  $S=0,01$  ha prin schimbare de funcțiune.

Se vor admite amplasarea de construcții speciale anexă la cele existente și amplasarea de spații verzi.

5. Zona de gospodărire comună (Gc) este reprezentată de subsonele Gce1, cimitir ortodox și Gce2 (TRUP 19) și asigura, ca funcțiune dominantă îngroparea morților din satul Mesendorf. Se va permite în această zonă amplasarea de cai de acces, de spații verzi și de monumente funerare. Suprafata alocată acestei funcțiuni nu a fost modificată.

6. Zona cailor de comunicare (Cc) este reprezentata de subzonele:

- Ccc – drumuri comunale
- Ccs – strazi

Funcțiunea dominantă este circulația mașinilor, atelajelor și pietonilor, iar ca funcțiune complementară se va admite:

- amplasarea rețelelor edilitare
- amenajarea spațiilor verzi
- amenajarea parcarilor

Suprafața aferentă acestei funcțiuni nu s-a modificat prin propunerile prezentului P.U.G..

### **SATUL ROADES**

1. Zona de locuințe (L) ocupă aproape 80% din suprafețele intravilanului TRUP 5 și este structurată pe următoarele subzone: Le1, Le2 și Le3.

Funcțiunea dominantă este locuirea, iar ca funcțiuni complementare admise sunt:

- echipare edilitară
- activități economice
- circulație
- spații verzi

Suprafața alocată acestei funcțiuni a fost redusă cu S=0,48 ha, prin schimbare de funcțiune.

Zona centrală inclusă este dominată de Biserica Evanghelică și mai cuprinde: Biserica Ortodoxă, școala și căminul cultural.

2. Zona agricolă (A) este fixată pentru două amplasamente din TRUP 5, în partea de est – Ae1 și în partea de vest – Ae2.

Funcțiunea dominantă este desfășurarea de activități agricole, iar ca funcțiuni complementare se vor admite:

- construcțiile complementare
- rețelele edilitare
- caile de comunicare
- spațiile verzi

Suprafața destinată acestei funcțiuni nu s-a modificat.

3. Zona cailor de comunicare (Cc) este reprezentată de subzonele:

- Ccc – drumuri comunale
- Ccs – strazi

Funcțiunea dominantă este circulația, iar ca funcțiuni complementare se vor accepta amplasarea de rețele edilitare, de parcuri și spații verzi



Suprafata ocupata nu s-a modificat fata de situatia existenta.

4. Zona de spatii verzi, sport, agrement (T) este reprezentata de spatii plantate (distribuire in planul satului, in special in apropierea cailor de cunicatie si a cursurilor de ape) si de subzona Tap1 propusa prin actualul P.U.G.. Suprafata alocata acestei functiuni a crescut cu  $S=0,48$  ha prin schimbare de functiuni, din zona de locuinte.

Funcțiunea dominantă: susținerea activităților sportive și de agrement, protecția mediului. Ca funcțiuni complementare se va permite amplasarea de rețele edilitare și a cailor de acces.

5. Zona de gospodărire comunală (Gc) este reprezentată de subzonele Gce1 (cimitir ortodox) și Gce2 (cimitir evanghelic). Suprafata aferenta acestei zone nu s-a modificat prin propunerile actualului P.U.G..

Funcțiunea dominantă este de inhumare, iar funcțiunile complementare permise sunt: amplasarea de cai de acces, monumente funerare și spatii verzi.

## SATUL VISCRI

1. Zona e locuinte (L) este reprezentata de subzonele Le1, Le2, Le3 și Lec. Suprafata ocupata in intravilanul comunei este de cca 79%. Prin propunerile actualului P.U.G. aceasta suprafata s-a redus cu  $S=0,07$  ha prin redistribuirea functionala, in favoarea zonei de echipare edilitara.

Funcțiunea dominantă este locuirea, iar ca funcțiuni complementare se va admite:

- circulatia
- echiparea edilitara
- amplasarea de spatii verzi
- desfasurarea de activitati economice

Pe suportul acestei zone s-a delimitat o zona culturala unde predomina principalele institutii ale satului:

- Biserica Evanghelica
- Casa parohiala
- Oficiu postal
- Sediul fundatiei
- Pensiuine
- Cafenea
- Scoala
- Gradinita

2. Zona agricola (A) este reprezentata de subzona Ae1 (in vestul satului) și Ae3 (TRUP 20).

Funcțiunea dominantă este desfasurarea de activități agrozootehnice; iar ca funcțiuni complementare se admite:

- circulația
- echiparea edilitară
- amplasarea de construcții speciale
- amplasarea de spații verzi

Ca mărime, zona a rămas nemodificată față de vechiul P.U.G..

3. Zona cailor de comunicație (Cc) – reprezentată de subzonele:
- Cce – drumuri comunale
  - Ccs – străzi

Funcțiunea dominantă este circulația, iar ca funcțiuni complementare se admite

- echiparea edilitară
- parcuri
- spații verzi

2. Zona spații verzi, sport, agrement (T) este reprezentată de zone plantate distribuite în planul satului, în apropierea cailor de comunicație. Suprafața acestei zone s-a redus cu  $S=0,01$  ha, care a fost relocalizată echipării edilitare.

Funcțiunea dominantă este de ordin estetic și de protecție a mediului, iar ca funcțiuni complementare se va admite amplasarea de rețele edilitare.

5. Zona de echipare edilitară – este reprezentată de subzonele Ep1, Ep2, Ep3, Ep6 (TRUP 22). Suprafața acestei funcțiuni a crescut cu  $S=0,05$  ha prin realocare funcțională, ca urmare a amplasării unor construcții speciale.

Funcțiunea dominantă este de a asigura servicii de alimentare cu apă și canalizare.

6. Zona de gospodărire comunala (Gc) este reprezentată de subzonele Gce1 (cimitir evanghelic) și Gce2 (cimitir ortodox). Funcțiunea dominantă este de înhumare, iar ca funcțiuni complementare se vor admite:

- circulație
- amplasarea de spații verzi
- amplasarea de monumente funerare

Suprafața ocupată nu s-a modificat față de situația existentă.

### 3.9. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### 3.9.1. Alimentare cu apă potabilă

Propunerile din prezentul P.U.G. au avut în vedere constituirea unor sisteme locale de alimentare cu apă, care să satisfacă în teritoriul satului, toate necesitățile de consum.

Intervențiile în sistemul de alimentare cu apă a **satului Bunești** se prezintă sintetic astfel:

- sursa de apă – este suficientă, nu se intervine;

- aducțiune – stocare – tratare: capacitățile existente sunt suficiente și nu s-au propus intervenții;
- rețeaua de distribuție a apei potabile este insuficientă astfel s-a propus extinderea acesteia încât să se asigure acceul la apa potabilă a tuturor gospodăriilor populației.

În **satul Criț** sistemul existent este considerat corespunzător, singura intervenție care se preconizează este extinderea rețelei de distribuție pe o stradă din zona bisericii evanghelice și în partea de sud est a satului în proximitatea drumului comunal DC132C.

În **satul Meșendorf** – sistemul de alimentare cu apă existent, are configurația standard (sursa, aducțiune, stocare – tratare – distribuție) și corespunde cerințelor de consum ale populației.

Prin propunerile prezentului P.U.G. se va asigura extinderea rețelei de distribuție, pe două tronsoane relativ scurte, în zona bisericii evanghelice.

În **satul Viscri** sistemul de alimentare cu apă, existent, are configurația standard prevăzută de normele în vigoare (sursa – aducțiune – stocare – tratare – distribuție) este relativ nouă și în stare bună de funcționare, ca atare nu s-au facut propuneri de intervenție.

În **satul Rodeș** se propune realizarea unui sistem nou de alimentare cu apă, constituit conform normelor tehnice în vigoare. Conform studiului de fezabilitate elaborat prin grija Primăriei Bunești, sistemul de alimentare cu apă propus, va fi format din:

- sursa de apă – se propune fie un front de foraje de mică adâncime (cca. 30 m) sau un foraj de mare adâncime (cca.350 m);
- aducțiunea – este asigurată de o conductă de refulare cu o lungime totală  $L=1200$  și diametrul 110 mm, executată din PEID 80;
- stocarea și tratarea – este asigurată de un rezervor cu capacitatea de 100.000 l, de 5,10 m, este montat subteran și dotat cu instalație de clorinare;
- rețeaua de distribuție – este prevăzută să asigure accesul tuturor gospodăriilor populației la apă; are o lungime totală de  $L = 4240$  m și diametre variabile cuprinse între 110 – 160 mm, se va executa din PEID 80.

Conducta de distribuție propusă va asigura accesul la apă a tuturor gospodăriilor populației din sat.

### **3.9.2. Canalizarea apelor uzate menajere**

Ca urmare a faptului că satele comunei Bunești nu dispun de sisteme corespunzătoare de colectare și epurare a apelor uzate se propune realizarea urgentă a unor investiții în acest sens

La această dată Primăria Bunești dispune de un studiu de fezabilitate pentru satele Bunești și Criț.

Realizarea integrală a acestei probleme în comuna Bunești presupune abordarea centralizată a problemei și extinderea studiului existent și pentru celelalte sate. În acest sens se fac următoarele propuneri:

1. Sistemul de gestionare a apelor uzate asigură deservirea centralizată a satelor

Bunești, Criț, Roadeș și Meșendorf:

- colectarea apelor uzate se va face în fiecare sat în parte, prin conducte colectoare ce se vor executa din P.V.C. și vor fi dimensionate la faza PT, corespunzător normelor tehnice în vigoare. Conductele vor fi amplasate astfel încât să asigure colectarea apelor uzate de la toate gospodăriile populației.

- epurarea apelor colectate în sate se va realiza în stația de epurare amplasată în satul Criț, dimensionată corespunzător.

- transportul apelor uzate se va face prin conducte de refulare canalizare menajeră.

- pomparea apelor uzate se va face prin 4 stații de pompare amplasate ,câte una, în fiecare sat.

Stația de epurare va fi de tip monobloc containerizat și va cuprinde:

- instalație de sitare automată cu evacuarea materialului reținut în container;
- stație de pompare;
- modul biologic cu stabilizare aerobă;
- bazin de acumulare;
- instalații tehnologice și hidraulice.

Sistemul satului Viscri se va realiza în soluția proiectată conform studiului de fezabilitate existent care prevede:

- colectarea apelor uzate printr-un colector din PVC Dn = 250 mm amplasat în axul străzilor, cu o lungime de 4047 m;
- epurarea apelor uzate într-o stație de epurare ecologica.

### ***3.9.3. Alimentarea cu gaze naturale***

Propunerile din prezentul P.U.G. vizează realizarea unor sisteme de distribuție a gazelor naturale, independente pentru fiecare sat în parte, care să conțină:

- stație de reglare-măsurare;
- rețea de distribuție, de presiune medie sau redusă, inclusiv eventualele construcții auxiliare pe conductă.

Soluția de alimentare se va stabili de către proprietarul conductelor de transport gaze existente în zonă. Se recomandă ca proiectul să asigure distribuția gazelor necesare pentru cel puțin 1 foc la baie, 1 foc la bucătărie și 2 focuri pentru încălzire evident, în conformitate cu politica de utilizare a gazului în mediul rural, pe care o aplică, în prezent instituțiile responsabile.

### ***3.9.4. Alimentarea cu energie electrică***

Pe această direcție, în prezentul P.U.G. nu se fac propuneri concrete de dezvoltare.

Proprietarul rețelei va asigura, la cererea primăriei, extinderea rețelor existente în zonele nou introduse în intravilan, astfel încât gospodăriile populației, sau instituțiile să fie

alimentate cu energie electrică la parametri normali.

### 3.11. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Parte componentă a Planului Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism este prezentat în volumul al II-lea al lucrării și se prezintă ca o colecție unitară de reglementări, având rolul de a transpune în practică prevederile Planului Urbanistic General.

Prin Regulamentul Local de Urbanism s-au rezolvat următoarele probleme:

- S-a făcut zonificarea funcțională a terenurilor din intravilan (în ambele sate ale comunei), dându-se terenurilor o destinație precisă care devine obligatorie după aprobarea P.U.G.;
- S-a împărțit teritoriul intravilan, în unități teritoriale de referință bine delimitate și tratate amănunțit; prin punerea în aplicare a reglementărilor la nivelul zonelor funcționale și la nivelul unităților teritoriale de referință se va asigura dezvoltarea armonioasă a localităților.
- S-au stabilit reglementări precise privind:
  - ocuparea terenurilor în intravilan și în extravilan;
  - amplasarea și conformarea construcțiilor.

Deosebit de important, în sensul că nesocotirea lor poate avea o serie de efecte greu de remediat, sunt regulile care prevăd instituirea interdicțiilor temporare sau definitive de construire sau instituirea protecției sanitare severe în jurul construcțiilor și amenajărilor speciale din cadrul sistemului de alimentare cu apă și canalizare:

- permisiune de construire cu restricții în zona centrală propusă în ambele sate, cu condiția realizării unui plan urbanistic zonal, care va restructura zona, va asigura fondul de clădiri necesare desfășurării funcțiunii dominante alocate zonei;
- permisiunea de construire cu condiții în noile teritorii introduse în intravilan, destinate construcțiilor de locuințe cu condiția parcelării terenului și elaborării unui P.U.Z. însoțit de un regulament corespunzător;
- la delimitarea parcelelor destinate amplasării unor construcții care presupun acces la drumul național se va avea în vedere rezervarea unei suprafețe de teren necesare amenajării de drumuri colectoare astfel încât să nu se creeze noi intersecții la nivel cu drumul național precum și asigurarea spațiului necesar, lucrările edilitare și a altor instalații și conducte, astfel încât acestea să nu fie prevăzute în antrepriza drumului și nici în zona de siguranță, destinată semnalizării rutiere;
- interdicția definitivă de construire în zonele de risc natural, în zona de protecție a drumurilor, în zona de protecție a monumentelor istorice.

### 3.12. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Stadiul actual al dezvoltării urbanistice din comuna Bunești a fost analizat, împreună cu reprezentanții Primăriei Locale, construindu-se o serie de disfuncționalități. În cea mai mare parte acestea au fost legate de obiectivele de utilitate publică. Realizarea imediată și

simultană a obiectivelor de utilitate publică propuse este practic imposibilă, ca urmare, în principal a lipsei de fonduri. De comun acord cu reprezentanții Primăriei locale s-a stabilit o listă a principalelor obiective de utilitate publică, ce se va realiza în următoarea ordine de prioritate:

***Obiectiv nr. 1 REALIZAREA DE SISTEME DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ ÎN LOCALITĂȚILE COMUNEI***

- Tipul de proprietate a terenurilor afectate: teren proprietate publică;
- Circulația juridică a terenurilor: terenul pe care se identifică rezervorul va fi în domeniul public;
- Etape de realizare a obiectivului:
  - studii de fundamentare;
  - studii de fezabilitate și proiect tehnic;
  - autorizare execuție;
  - execuție lucrări.

***Obiectiv nr. 2 REALIZAREA DE SISTEME DE CANALIZARE MENAJERĂ ÎN LOCALITĂȚILE COMUNEI***

- Tipul de proprietate a terenurilor afectate: teren proprietate publică;
- Etapele de realizare a obiectivului:
  - studii de fundamentare;
  - studii de fezabilitate și proiect tehnic;
  - autorizare execuție lucrări;
  - execuție lucrări.

***Obiectiv nr. 3 MODERNIZARE REȚEA STRADALĂ***

- Tipul de proprietate a terenului afectat: proprietate publică;
- Etape în realizarea obiectivului:
  - studii de fundamentare;
  - studii de fezabilitate și proiect tehnic.

Data:

.....

Intocmit:

dr.urb. Arh. Radu-Mihai Sansebes

Sef proiect:

Arh. Georgeta Sansebes

