

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

”CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”

STRADA CUZA VODĂ NR. 3, ORAȘUL TÎRGU NEAMȚ, JUDEȚUL NEAMȚ

APRILIE 2016

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE.....	2
1.1 ROLUL R.L.U.	2
1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	2
1.3 DOMENIUL DE APLICARE.....	3
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	4
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	4
2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	5
2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	5
2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	5
2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	5
2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	5
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	6
3.1. UNITATE FUNCȚIONALĂ.....	6
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	7
4.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	7
4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII.....	8
4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	9

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (**R.L.U.**) aferent Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local al orașului Tîrgu Neamț.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z..

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. sau P.U.D. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Codul civil.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul **“P.U.Z. Construire spațiu comercial”**.

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme :

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

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism și P.U.Z. aferent, pentru: **“P.U.Z. Construire spațiu comercial”**, este parcela de 4.403,00 mp conform măsurătorilor topografice și se găsește în intravilanul orașului Tîrgu Neamț. Conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 827/14.06.2012 la BNP Postelnicu Mihai parcela este în proprietatea privată S.C. TCE MOBILE DRYERS S.R.L. și este în prezent teren de folosință curți - construcții.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z. -ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului și reglementările de dezvoltare urbană.

O dată aprobat, împreună cu P.U.Z., **R.L.U. “ P.U.Z. Construire spațiu comercial”** aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al orașului Tîrgu Neamț.

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. Tîrgu Neamț aprobat cu HCL nr. 247/27.11.2014 în *UTR 1 – Zona Centrală Tîrgu Neamț, zona de locuințe cu funcțiuni complementare*.

Această zonă prevede indicatorii urbanistici P.O.T. maxim = 50% și C.U.T. maxim = 0,3 mp ADC/mp teren pentru construcțiile cu regim de înălțime parter.

Conform RLU aferent PUG Tîrgu Neamț, funcțiunile complementare admise în zona de locuire sunt următoarele:

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

- Instituții și lucrări publice, comert, servicii, meșteșuguri, activități agricole, etc., care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.

Documentația de față nu solicită derogări de la prevederile documentațiilor de urbanism – P.U.G. Tîrgu Neamț aprobat, demonstrând posibilitatea intervenției urbanistice propuse.

Proiectul care va fi întocmit va respecta prevederile legale în vigoare, precum și cerințele suplimentare ale investitorului conform standardelor de calitate dorite. Ulterior P.U.Z. clădirea va intra în categoria construcțiilor permanente.

Prin prezenta documentație se propune introducerea unei noi funcțiuni – spațiu comercial și integrarea fondului nou construit în cel vechi pe terenul studiat.

De asemenea, funcțiunea existentă pe sit – Autogara Tg. Neamț se va păstra, activitatea acesteia nefiind în nici un mod perturbată de prezența funcțiunii nou propuse.

Terenul studiat își păstrează zonificarea funcțională stabilită prin PUG Tîrgu Neamț – Instituții Publice și Servicii (servicii comerciale de interes general).

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în cadrul teritoriului studiat.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în **“P.U.Z. Construire spațiu comercial”**, reglementează următoarele obiective:

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru funcțiunile și cu condiția respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului și a patrimoniului natural și construit.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentației de urbanism.
- ⇒ Pentru parcelele de teren studiate în prezentul P.U.Z. valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt: **P.O.T. maxim = 30% și C.U.T. maxim = 0,3 ADC/mp teren**. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca P.O.T.-ul să nu depășească limita superioară stabilită prin P.U.Z. .
- ⇒ Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru spații verzi este interzisă.
- ⇒ Autorizarea condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ⇒ Amplasarea față de aliniament – 16,00 metri retragere minimă.
- ⇒ Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale 3,50 metri față de latura de Est, 18,00 m față de latura de Vest.
- ⇒ Distanța minimă obligatorie față de limita posterioară a parcelei este de 6,00 metri.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele anterioare, laterale și posterioare ale parcelei stabilite prin prezentul regulament.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției.
- ⇒ Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public.
- ⇒ Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- ⇒ Toate parcajele aferente oricărui funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare valabile în momentul cererii autorizației de construire.
- ⇒ Numărul de locuri parcare situate pe parcela studiată care deservește funcțiunile este de: **32 locuri de parcare pentru autoturisme dintre care 2 pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, 8 locuri de parcare pentru microbuze și 8 locuri de parcare pentru autocare.**

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- ⇒ Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- ⇒ Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi pe sol, conform Planșei de Reglementări.
- ⇒ Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri, circulație, platforme pentru diverse funcțiuni, să se asigure plantarea unui arbore la fiecare 200 mp și amenajarea a minimum 5 % cu spații verzi.
- ⇒ Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare al spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe căile de circulație publice.

- ⇒ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: împrejurimi transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementările urbanistice pentru această zonă sunt concepute în spiritul cerințelor actuale de dotare pentru spațiile comerciale. Parcela are o suprafață de 4.403,00 mp și se pretează amplasării construcțiilor și platformelor aferente funcțiunii propuse.

Pentru evitarea unor disfuncționalități în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- se propun indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului; se va respecta codul civil privind vecinătățile; colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- se vor asigura locuri de parcare și spații verzi în interiorul proprietății conforme cu funcțiunea propusă;
- asigurarea unei rețele edilitare, conformă cu funcțiunea propusă;
- amplasarea decalată a imobilelor pentru a permite o bună însorire a spațiilor nou create;
- conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997;
- în interiorul incintei terenului proprietate se va amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarul va încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate după darea în folosință a ansamblului urbanistic;

Sistemul constructiv și materialele de finisaj – se vor studia la faza D.T.A.C și P.Th. a proiectului.

3.1. UNITATE FUNCȚIONALĂ

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. Țirgu Neamț aprobat cu HCL nr. 247/27.11.2014 în UTR 1 – Zona Centrală Țirgu Neamț, zona de *locuințe cu funcțiuni complementare*.

Terenul studiat își păstrează zonificarea funcțională stabilită prin PUG Țirgu Neamț – Instituții Publice și Servicii (servicii comerciale de interes general).

ZONĂ SERVICII DE INTERES GENERAL

ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL LOCAL DE CARTIER/ORĂȘĂNESC.

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente unui ansamblu (parcaje, spații verzi ș.a.):

BILANȚ COMPARATIV	EXISTENT	PROPUȘ
ARIE TEREN	4.403,00 mp	4.403,00 mp
ARIE CONSTRUITĂ	708 mp	1.320 mp
ARIE DESFĂȘURATĂ	708 mp	1.320 mp
P.O.T.	16,07 %	30%
C.U.T.	0,16 ADC/mp teren	0,3 ADC/mp teren
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	Parter	Parter
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	5,00 m	8,00 m

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Sediul: București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon 0724012970
CUI 29546516, J40 /361/2012



BILANȚ TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚĂ TEREN	4.403,00	100	4.403,00	100
CONSTRUCȚII – Autogară/ spațiu comercial	708	16,07	1.320	30
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	3695	83,93	1.366	31
CIRCULAȚII PIETONALE			308	7
SPATII PARCARE (20+12+8+8)			793	18
SPAȚII VERZI	-	-	616	14
TOTAL TERITORIU P.U.Z.		100		100

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:		
ARIE TEREN	4.403,00 mp	100%
ARIE CONSTRUITĂ PROPUȘĂ	1.320 mp	P.O.T.: 30%
ARIE DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ	1.320 mp	C.U.T.: 0,30 ADC/mp teren
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ		PARTER
ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ PROPUȘĂ		6,00 metri
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ		8,00 METRI

Utilizări interzise:

Este interzisă amplasarea tuturor tipurilor de construcții, excepție fiind construcțiile aflate în lista de facilități (aprobată în cadrul P.U.Z.-ului), precum și schimbarea destinației terenului, după aprobarea prezentului P.U.Z. . Această interdicție, de construire și schimbare de destinație, este permanentă și își are fundamentul în natura investiției propusă în cadrul acestui studiu.

Zone de protecție / interdicție:

1. Zonă de protecție pe baza normelor sanitare – nu este cazul
2. Zone protejate față de culoare tehnice – nu este cazul
3. Zone de protecție față de monumente istorice/zone protejate – nu este cazul

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

<p>ZONĂ SERVICII DE INTERES GENERAL <i>ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL LOCAL DE CARTIER/ORĂȘĂNESC.</i></p>
--

4.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI:

Caracterul zonei: autogară, spații comerciale, servicii, spații pentru depozitare mic-gross, spații verzi, parcaje.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Se admite amplasarea următoarelor:
- autogară,
 - sedii ale unor companii și firme,
 - construcții și amenajări spații comerciale cu vânzare cu amănuntul,

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.



- parcaje la sol,
- spații verzi,
- spații de prezentare și expunere,
- stâlpi publicitari,
- panouri publicitare,
- pergole,
- restaurante, baruri, cofetării cafenele, etc.,

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI:

- ⇒ Nu este cazul.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.
- ⇒ Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- ⇒ Sunt interzise funcțiunile industriale și depozitare (en-gross).

4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Construcția va fi dispusă izolat pe parcelă, conform edificabilul din planul de Reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturala aleasă la faza D.T.A.C. și P.Th.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Clădirile vor respecta edificabilul din planul de reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturala aleasă la faza D.T.A.C. și P.T.;
- ⇒ CORP A – Autogara – existent și menținut (se păstrează retragerile existente);
- ⇒ CORP B – Spațiu comercial – 16,00 m față aliniamentul, latura de Sud.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Se va respecta edificabilul din planșa de Reglementari urbanistice.
- ⇒ Sunt detaliate pentru parcela care a generat studiul conform planșei de reglementări vor fi la nivelul parterului de minim:
- ⇒ CORP A – Autogara – existent și menținut (se păstrează retragerile existente);
- ⇒ CORP B – Spațiu comercial – 3,50 m față latura de Est, 7,00 m limita posterioară (la Nord).

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ CORP A – Autogara – existent și menținut (se păstrează retragerile existente);
- ⇒ CORP B – Spațiu comercial – minim 10,00 m față corpul A (recomandat 14 m).

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 38% din suprafața totală a terenului, conform planșei de reglementări.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Conform PUG Tîrgu Neamț și HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5, art. 5.3, este necesar să se prevadă pentru construcțiile comerciale un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcție pentru unități în suprafață de 400-600 mp;

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.



- ⇒ Pentru funcțiunea nou propusă – spațiu comercial, se vor amenaja spații de parcare în total de: 20 de locuri de parcare, dintre care 2 locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu deficiențe locomotorii;
- ⇒ Pentru funcțiunea de autogară, s-au prevăzut un număr de 12 locuri de parcare pentru clienții autogării, 8 locuri de garare pentru autobuze și 8 locuri de garare pentru microbuze.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- ⇒ Înălțimea maximă a clădirii va fi de 6,00 m cu accent de 8,00 m.
- ⇒ Regimul de Înălțime Maxim: Parter.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propuse;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale, telefonie și internet, prin extinderea rețelelor existente.
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore sau arbust la fiecare 200 mp;
- ⇒ pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- ⇒ se va asigura un minim de 5% spațiu verde plantat la sol.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.
- ⇒ se va respecta tipul existent de împrejurimi cu condiția ca acestea să fie transparente spre stradă.
- ⇒ se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- ⇒ Edificabilul zonei – conform planșei de reglementări
- ⇒ Procentul maxim de ocupare a terenului este **P.O.T. max = 30%**.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- ⇒ Coeficientul de utilizare al terenului este **C.U.T. max = 0,30 ADC/mp teren**.

Întocmit,
drd. arh. urb. Suărășan Mihai Andrei

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Reprezentant legal
Suărășan Mihai Andrei