

TOPOPREST

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PR. NR. 102 /2017

**UTR 11a – Paraul Ursului –
oras Tg Neamt**

**ZONA COMPLEX AGREEMENT
“ TINUTUL LUI CREANGA” Tg Neamt**

ORAS TG NEAMT
Județul NEAMȚ

CUPRINS:

“TINUTUL LUI CREANGA” TG NEAMT	1
I. DELIMITARE ȘI ZONIFICARE U.T.R.....	3
I.1. DENUMIREA U.T.R.	3
I.2. LIMITE U.T.R.....	3
I.3. ZONE FUNCȚIONALE.....	3
II. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN.....	4
II.1. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII	4
IS.1. CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCALE ȘI ASIGURĂRI.....	8
IS.2. UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII.....	8
IS.3. UNITĂȚI PENTRU TURISM	10
IS.4. UNITĂȚI DE CULTURĂ	12
IS.5. UNITĂȚI DE CULT	13
II.2. P - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT	15
II.3. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE	16
III. ZONAREA INTERNĂ A COMPLEXULUI DE AGREMENT	18

I. Delimitare și zonificare U.T.R.

I.1. Denumirea U.T.R.

U.T.R. 11a – zona complex agrement Tinutul lu Creanga – Tg Neamt

I.2. Limite U.T.R.

N - *strada Munteni, limita u.t.r. 11- Paraul Ursului, limita ncp5146 –Tg Neamt(extravilan)*

E - *limita n.c.p. 51468 Tg Neamt (sant anticar – extravilanTg Neamt)*

S - *strada Libertatii*

V - *limita u.t.r. 11 – intravilan oras Tg Neamt*

I.3. Zone funcționale

IS – Zonă pentru instituții și servicii

P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

C – Zonă pentru căi de comunicație

II. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

II.1. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII

IS. a) Definirea zonei

- Zona mixta ocupată de instituțiile publice și serviciile de interes general aferent acestora.
- Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interez general si public, strans legate de functiunea dominanta a zonei.
- Existent -
- Propus:
 - Constructii (S)+P+(M)– colective sau individuale
 - Cai de comunicatii propuse pe trasee noi, cu zone aferente retelelor edilitare
 - Spatii verzi
 - Puncte de colectare a deseurilor

IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții publice și servicii de interes general – Complex de agrement.

IS. c) Tipurile de subzone funcționale

- Construcții administrative, financiar-bancare și asigurări
- Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
- Unități pentru turism
- Unități de cultură
- Unități de cult

IS. d) Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Recreere
- Agrement

IS. e) Utilizările permise

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.
- Sunt permise realizarea de constructii individuale, mici, izolate si cuplate, anexe gospodaresti compatibile cu caracteristicile functiei dominate si subzonelor functionale
- Sunt permise constructii colective compatibile cu caracteristicile functiei dominate si subzonelor functionale
- Se pot autoriza orice lucrari de construire, intretinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent
- Se pot autoriza lucrari de imbunatatire a confortului urban (cos de gunoi, panouri publicitate, banchete, spatii verzi, adaposturi pt statie de transport in comun, etc)
- Se pot autoriza construirea de spatii comerciale – tip magazin, spații pentru comerț independente sau spații pentru comerț înglobate în alte construcții.
- Echipamente publice de nivel cartier (rezidential)
- spatii pietonale, alei pietonale

- spatii plantate, scoaruri
- alei acces, drumuri interioare

IS. f) Utilizări permise cu condiții

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive, etc.).
- Se admit insertii si reconstructii cu conditia mentinerii functiunii admise
- Se pot autoriza ocuparea si construirea de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul prestarilor de servicii, comert en gros, etc dupa ce in prealabil a fost avizata o documentatie PUD sau PUZ

IS. g) Utilizările interzise

- Orice constructie care nu are legatura cu functiunile admise.
- Orice constructie care nu respectă condițiile de arhitectură impuse zonei.
- Funcțiuni industriale, servicii de orice natura care prin activitatea ce o desfasoara genereaza poluare sau riscuri tehnologice
- Depozitari de materiale re folosibile
- Depozitarea de substante inflamabile
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

IS. h) Interdicții temporare

- Se instituie interdicție temporară pentru construcții noi și extinderi care nu se includ în regulamentul zonei, restricție până la realizare de PUZ/PUD.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de protecție a rețelelor edilitare ce se vor dezvolta în zona studiata.

IS. i) Interdicțiile permanente:

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.
 - pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.
- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmu.

IS. j) Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de institutii si serviciide interes general propusa, va ține seama de cadrul construit ce se va realiza, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane de limita proprietății vecine.
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12 m, dacă este posibil, min. 1,50 m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție).
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, se recomandă o distanță minimă, egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.
- Amplasarea se va face în limita a 10 metri începând cu limita zonei de protecție a drumului.
- Pe aceeași proprietate, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu altele la

o distanță de peste 4 m.

- Se recomandă să se respecte condițiile impuse de cadrul legal aferent acestui tip de zone

IS. k) Amplasarea clădirilor față de drumurile publice

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.
- Clădirile cu funcțiuni de interes public, se vor construi în front continuu și aliniat la trotuar
- Se interzice ocuparea spațiului public cu trepte, rampe, trape la construcțiile aliniate la stradă (trotuar).
- Toate construcțiile vor fi realizate cu o păstrare a aliniamentelor create față de drumurile publice.
- În interiorul zonei studiate se va realiza un drum intern de acces, cu preluarea traficului ce se va desfășura în interior și realizarea de ieșiri în drumurile existente, respectiv rețeaua stradală existentă. Intersecțiile cu acestea vor fi proiectate cu respectarea normelor specifice.

IS. l) Accese carosabile și pietonale

- Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal
- În interiorul zonei studiate se va realiza un drum intern de acces, cu preluarea traficului ce se va desfășura în interior și realizarea de ieșiri în drumurile existente, respectiv rețeaua stradală existentă.
- Accesul la toate construcțiile ce se vor dezvolta se va face în mod direct din drumul cu profil de 9 m propus în interiorul parcelei.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau dificultăți la deplasare.

IS. m) Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor necesare dezvoltării activităților se vor face în afara zonelor de circulație publică, în zone special destinate
- Se recomandă ca gruparea parcajelor să se realizeze pe suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să nu pericliteze circulația în zonă
- Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează instituția/unitatea respectivă
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția

IS. n) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcției obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Rețelele tehnico-edilitare ce vor deservi zona se racordează la rețelele existente prezentate în planuri
- Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare în interiorul zonei studiate se va efectua în lungul drumurilor interioare propuse.

IS. o) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor

întocmite cu consiliul local sau beneficiarul rețelei existente.

IS. p) Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.
- Se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M).
- În toate condițiile în care construcțiile au acoperis cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea

IS. q) Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcțiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Se va respecta pentru fiecare construcție arhitectura specifică caselor tradiționale ale zonei Orașului Târgu Neamț. Arhitectura tradițională este prezentată în PUG Târgu Neamț, lucrare cu caracter director.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Se recomandă utilizarea lemnului în structura construcției cât și la fațade, și arhitectura construcției
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi șindrila sau înlocuitori ai acesteia, țigla, tabla, tabla ondulată, țigla metalică, alese în așa fel încât să corespundă cu dezvoltarea zonei studiate.
- Se interzic acoperișurile cu alte materiale ce constrâng specificul zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

IS. r) Procentul de ocupare al terenului

- Procentul maxim de ocupare al terenului este de 20%

IS. s) Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, și de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. este de 0,35

IS. t) Parcaje

- Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează instituția/unitatea respectivă
- Parcajele vor fi organizate în concordanță cu funcțiunea fiecărei zone de agrement și conform cu Anexa nr.5 din Regulamentul General de Urbanism.

IS. u) Spații verzi și plantate

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp / locuitor.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori cu densitatea propusă de un arbore / 100 mp
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale

construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate

- Se recomandă realizarea unei perdele de protecție în lungul drumului județean

IS. v) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 1,8m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea

IS.1. CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE

IS. 1. a) Principii:

- Asigurarea accesibilității la transport public.
- Conlucrarea cu alte funcțiuni.

IS. 1. b) Reguli:

- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public.
- Accese pietonale și carosabile.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu, etc.
- Asigurarea parcajelor.
- Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban, etc.

IS. 1. c) Spații verzi și plantate

- Spații verzi și plantate pe minim 15% din suprafața terenului ocupat.

IS.2. UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII

IS. 2. a) Principii:

- Unitățile comerciale, de alimentație publică și prestările de servicii publice vor fi dezvoltate cât mai aproape de căile de acces principale și de celelalte obiective din interiorul complexului de agrement.
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice – zone de recreere și agrement

IS. 2. b) Reguli:

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor improprii construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Vor respecta arhitectura impusă zonei.
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor.
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

- Asigurarea accesului pentru unități de urgență în conformitate cu avizele și reglementările legale.

IS. 2. c) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

IS. 2. d) Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau pentru protecția împotriva zgomotelor și nocivităților.

IS. 2. e) Amplasarea față de drumurile publice

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

IS. 2. f) Accese carosabile

- Construcții comerciale - se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

IS. 2. g) Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

IS. 2. h) Parcelarea

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelelor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m² pentru clădiri înșiruite sau 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
 - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

IS. 2. i) Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se

construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

IS. 2. j) Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

IS. 2. k) Parcaje

- Construcții comerciale - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă.

IS. 2. l) Spații verzi și plantate

- Construcții comerciale - 2 - 5% din suprafața terenului.

IS. 2. m) Împrejmuiri

Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

IS.3. UNITĂȚI PENTRU TURISM

IS. 3. a) Principii:

- Vecinătăți liniștite, de preferință, în apropierea spațiilor verzi.
- Accesibilitate la transport și comunicații.
- Conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică și alte amenajări pentru sport.

IS. 3. b) Reguli:

- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu.
- Echiparea tehnico-edilitară.
- Vor respecta arhitectura impusă zonei.
- Asigurarea parcajelor.
- Spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban, etc.

IS. 3. c) Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă amplasarea spațiilor tehnice și a anexelor spre nord.
- Camerele de cazare să fie însorite, amplasate pe direcția sud, sud-est, sud-vest.

IS. 3. d) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Două construcții de cazare turistică nealăturate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

IS. 3. e) Amplasarea față de aliniament

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.
- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților cu condiția respectării coerenței și caracterului fronturilor

stradale.

IS. 3. f) Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție ale drumurilor:
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.

IS. 3. g) Accese carosabile

- Se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

IS. 3. h) Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile și, eventual, crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

IS. 3. i) Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

IS. 3. j) Parcelarea

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelilor tehnico-edilitare.
- În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuințe izolate cu patru fațade).
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m² pentru clădiri înșiruite sau 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
 - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

IS. 3. k) Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

IS. 3. l) Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

IS. 3. m) Parcaje

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în

funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

- Pentru spațiile de cazare se vor prevedea numărul de locuri de parcare conform Anexei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism.
- Incintele cu funcțiune turistică își vor asigura necesitățile de parcare pe teren propriu, pe suprafață deschisă, acoperită sau închisă (garajele pot fi înglobate în clădiri sau andosate acestora).

IS. 3. n) Spații verzi și plantate

- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- Toate spațiile libere neconstruite de pe loturi sau de pe domeniul public vor fi amenajate ca spații verzi.

IS. 3. o) Împrejmuiri

Se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

IS.4. UNITĂȚI DE CULTURĂ

IS. 4. a) Principii:

- Vecinătăți liniștite, de preferință, în apropierea spațiilor verzi.
- Accesibilitate la transport și comunicații.
- Conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică.

IS. 4. b) Reguli:

- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile.
- Echiparea tehnico-edilitară.
- Vor respecta arhitectura impusă zonei.
- Asigurarea parcajelor.
- Spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban, etc.

IS. 4. c) Orientarea față de punctele cardinale:

- Muzeele, bibliotecile și căminele culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

IS. 4. d) Parcaje

- Pentru expoziții și muzee câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- Pentru biblioteci și cămine culturale câte un loc la 10-20 de locuri în sală.

IS. 4. e) Spații verzi și plantate

- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului.

IS.5. UNITĂȚI DE CULT

IS. 5. a) Principii:

- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- Conlucrarea cu unități și servicii publice
- Amplasare în zone compatibile
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile

IS. 5. b) Orientarea față de punctele cardinale

- În funcție de specificul cultului.

IS. 5. c) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

IS. 5. d) Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților.

IS. 5. e) Amplasarea față de drumurile publice

Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

IS. 5. f) Accese carosabile

- Se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale.

IS. 5. g) Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

IS. 5. h) Parcelarea

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelelor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m² pentru clădiri înșiruite sau 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

IS. 5. i) Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.

IS. 5. j) Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

IS. 5. k) Procentul de ocupare al terenului

- Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare al terenului.

IS. 5. l) Parcaje

- Construcții de cult - minim 5 locuri de parcare.

IS. 5. m) Spații verzi și plantate

- Construcții de cult - spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă.

IS. 5. n) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

II.2. P - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

P. a) Tipuri de subzone funcționale

- spații plantate publice;
- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe.

P. b) Funcțiunea predominantă a zonei

- Amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe.

P. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Zona pentru echipare tehnico – edilitară;
- Zona de gospodărire comunală.

P. d) Utilizările permise

- Amenajări sportive, cu dotări și anexe – hipodrom, terenuri de fotbal, tenis etc.
- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră, precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă;
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.

P. e) Utilizări permise cu condiții

- Construcții compatibile cu zona verde, dar nu mai mult de 10 - 15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației care va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

P. f) Utilizări interzise

- Se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

P. g) Amplasament

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață.

II.3. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

C. a) Tipurile de subzone funcționale

- căi rutiere propuse pe trasee noi;
- căi rutiere;

C. b) Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație

C. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Parcaje publice și spații de staționare;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediar.

C. d) Utilizările permise

- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public;
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului.

C. e) Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local.
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire, în cazurile:
 - Trasee viitoare pentru căi de comunicație.
 - Amenajări intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.
- Se interzice lucrul și parcare pe carosabil.

C. f) Accese carosabile și pietonale

- Caracteristicile accesului auto trebuie să corespundă importanței și destinației imobilului sau ansamblului servit și să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecție contra incendiilor, protecție civilă, ambulanță).
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,5 m.
- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenție contra incendiilor.
- Trotuarele adiacente carosabilului vor avea lățimi corespunzătoare categoriei de stradă și fluxului de pietoni.

C. g) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor – pentru carosabil, trotuare pietonale, șanț sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, piste de bicicliști, inclusiv prin asigurarea continuității stradale.

C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile

- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
- La amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință: sub spații verzi, sub insule de dirijare a circulației, sub trotuare, sub partea carosabilă (numai în cazuri excepționale).
- Amplasarea rețelelor subterane se face în afara părții carosabile a străzilor.
- Dacă nu este posibilă din punct de vedere tehnic amplasarea rețelelor în afara părții carosabile, rețelele se vor amplasa și în partea carosabilă respectând următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.
- Rețelele subterane electrice și de comunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
- Conductele rețelelor de distribuție se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,5 m sub cota axului drumului și la minim 0,8 m sub cota părții de jos a șanțului.
- Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,00 m.
- Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

C. i) Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele care se vor respecta între diferite tipuri de **parcaje si clădiri** vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii – 5 m.

C. j) Împrejmuiri

- Parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii de 1,20 m înălțime.

III. ZONAREA INTERNĂ A COMPLEXULUI DE AGREMENT

Complexul de agrement “Ținutul lui Creangă” este divizat în 4 zone:

Zona 1 Sat de vacanță

Zona 2 Zonă de spectacole

Zona 3 Hipodrom

Zona 4 Zona de agrement tip „Legoland”

Zona 1 Sat de vacanță (17 ha)

Zone funcționale

- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
 - Construcții administrative
 - Unități pentru turism
 - Unități de cultură
 - Unități de cult
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru instituții și servicii

Zona este alcătuită din: sat de vacanță, zonă de sport și relaxare, zonă de odihnă – parc, zonă de joacă pentru copii, parc aventură, zonă de campare și staționare rulote.

Pot fi admise și alte construcții necesare dezvoltării zonei cu respectarea condițiilor impuse de specificul acesteia – Complex de agrement.

POT maxim propus – 20%

CUT maxim – 0,35

Zona 2 Zonă de spectacole (20 ha)

Zone funcționale

- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Cuprinde o zona pentru spectacole si o cale de acces camioane cu parcare.

Pot fi admise și alte construcții necesare dezvoltării zonei cu respectarea condițiilor impuse de specificul acesteia – Complex de agrement.

POT maxim propus – 20%

CUT maxim – 0,35

Zona 3 Hipodrom (20 ha)

Zone funcționale

- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
 - Construcții administrative
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Zona este alcătuită din: pistă ovală (pentru competiții), clădiri auxiliare (manejeri acoperite, grajduri, boxe pentru cai, etc.), piste pentru antrenament, tribune pentru spectatori, turn destinat arbitrilor și spații administrative.

Pot fi admise și alte construcții necesare dezvoltării zonei cu respectarea condițiilor impuse de specificul acesteia – Complex de agrement.

POT maxim propus – 20%
CUT maxim – 0,35

Zona 4 Zonă de agrement tip “Legoland” (3 ha)

Zone funcționale

- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii – recreere și agrement.

Cuprinde o zonă de joacă pentru copii cu diverse atracții și jocuri tematice și un spațiu comercial/casă de bilete.

Pot fi admise și alte construcții necesare dezvoltării zonei cu respectarea condițiilor impuse de specificul acesteia – Complex de agrement.

POT maxim propus – 20%
CUT maxim – 0,35

Intocmit,

Geograf Costinel IDRICEANU



Sef proiect
Arhitect Eugen Alexandru MICȘA



Director,
Inginer Mircea AFRĂSINEI

