



P.U.Z. ORAS TG NEAMT
INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR
LOCUINTE PENTRU TERENURILE CARE VOR FI ATRIBUITE
CONFORM LEGII NR.15/2003 – IN ORAS TG NEAMT, JUD NEAMT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR 19 - HUMULESTI – BEJENI

**- INTOCMIRE P.U.Z IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNOR LOCUINTE PENTRU TERENURILE CARE
VOR FI ATRIBUITE CONFORM LEGII NR.15/2003**

ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ORAS TG NEAMT
Județul NEAMT



P.U.Z. ORAS TG NEAMT
INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR
LOCUINTE PENTRU TERENURILE CARE VOR FI ATRIBUITE
CONFORM LEGII NR.15/2003 – IN ORAS TG NEAMT, JUD NEAMT

CUPRINS:

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
1. L - ZONA DE LOCUINȚE	4
1.1 L ₁ - ZONA DE LOCUINȚE – LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI	4
L ₁ . a) Definirea zonei	4
L ₁ . b) Funcțiunea dominantă a zonei.....	4
L ₁ . c) Utilizari admise	4
L ₁ . d) Utilizari admise cu conditionari	4
L ₁ . e) Utilizările interzise	5
L ₁ . f) Interdicții temporare	5
L ₁ . g) Interdicțiile permanente:	5
L ₁ . h)Amplasarea cladirilor în interiorul parcelei.....	5
L ₁ . i) Amplasarea cladirilor față de drumurile publice	6
L ₁ . j) Accese carosabile și pietonale.....	6
L ₁ . k) Stationarea autovehicolelor	6
L ₁ . l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente	6
L ₁ . m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare	6
L ₁ . n) Înălțimea construcțiilor	6
L ₁ . o) Aspectul exterior al construcțiilor	6
L ₁ . p) Procentul de ocupare al terenului	7
L ₁ . r) Coeficientul de utilizare al terenului	7
L ₁ . s) Conditii de echipare edilitara	7
L ₁ . t) Spații verzi și plantate	7
L ₁ . u) Împrejmuiri.....	7
L ₁ . v) Recomandari speciale.....	8



I. Delimitare și zonificare U.T.R.

I.1. Denumirea U.T.R.

U.T.R. 19 Humulesti – zona pentru locuinte si functiuni complementare

I.2. Limite U.T.R.

N - *rau Ozana*
E - *UTR 19 Humulesti*
S - *UTR 19 Humulesti*
V - *UTR 19 Humulesti*

I.3. Zone funcționale

L1 – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

II. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

1. L - ZONA DE LOCUINȚE

1.1 L₁ - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe individuale sau colective mici

L₁. a) Definirea zonei

- Zona se compune din subzone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici (S)+P+(M) – (S)+P+1+(M), retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu
- Existent -
- Propus:
 - Locuințe (S)+P+(M) – (S)+P+1+(M) – colective sau individuale
 - Spații verzi
 - Puncte de colectare a deșeurilor

L₁. b) Funcțiunea dominantă a zonei

- Locuințe și funcțiuni complementare

L₁. c) Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe colective sau individuale mici izolate și cuplate, anexe gospodărești
- Se pot autoriza orice lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (cos de gunoi, panouri publicitate, banchete, spații verzi, adaposturi pt stație de transport în comun, etc)
- Se pot autoriza construirea de spații comerciale – tip magazin, spații pentru comerț independente sau spații pentru comerț înglobate în alte construcții.
- Echipamente publice de nivel cartier (rezidențial)
- spații pietonale, alei pietonale
- spații plantate, scoaruri
- alei acces, drumuri interioare

L₁. d) Utilizări admise cu condiționari

- Se admit inserții și reconstrucții cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/si a celor admise
- Se pot autoriza ocuparea și construirea de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul prestațiilor de servicii, comerț en gros, etc după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ



L1. e) Utilizările interzise

- 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
- Orice constructie care nu are legatura cu functiunea dominanta

L1. f) Interdicții temporare

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

L1. g) Interdicțiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- 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 ;
 - Fata de coloana magistrala de gaz - 20 m.
- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmui.

L1. h) Amplasarea cladirilor în interiorul parcelei

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Amplasarea cladirilor se va efectua astfel incat sa se pastreze distanta de 20 m fata de coloana de transport gaze naturale
- 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.
- Pe aceeași proprietate, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu altele la o distanță de peste 4 m.
- Se recomanda a se respecta conditiile impuse de cadrul legal aferent acestui tip de zone

L1. i) Amplasarea cladirilor față de drumurile publice

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.
- Se interzice ocuparea spațiului public cu trepte, rampe, trape la construcțiile aliniate la stradă (trotuar).
- Toate construcțiile vor fi realizate cu o pastrare a aliniamentelor create fata de drumurile publice.
- In interiorul zonei studiate se va realiza un drum intern de acces, cu preluarea traficului ce se va desfasura in interior si realizarea de iesiri in drumurile existente

L1. j) Accese carosabile și pietonale

- Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal
- In interiorul zonei studiate parcelele create vor avea acces la drumurile existente
- Accesul la toate construcțiile ce se vor dezvolta se va face in mod direct din drumul cu profil de 9 m existent

L1. k) Stationarea autovehicolelor

- Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiei publice
- Se recomanda gruparea parcajelor sa se realizeze pe suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa nu pericliteze circulatia in zona
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifica construcția

L1. l) 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 racordeaza la rețelele existente prezentate in planuri

L1. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor 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.

L1. n) 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), (S)+P+1+(M)
- In toate conditiile in care constructiile au acoperis cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea

L1. o) 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.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.

- Garajele si anexe vizibile din circulatie publice, se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Acoperisurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35⁰) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, tabla ondulata, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu șindrilă, azbociment sau alte materiale ce conștrazic 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 împrejurii.

L1. p) Procentul de ocupare al terenului

- POT-ul maxim va fi de max. 40%.

L1. q) Coeficientul de utilizare al terenului

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-cut, poate fi:

- 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
- 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

L1. r) Conditii de echipare edilitara

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru suplinirea lipsei unor retele
- Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate

L1. s) 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.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inerbate si plantat cu arbori cu densitatea propusa de un arbore / 100 mp
- Se recomanda ca pentru ameliorarea microclimatului si pentru protectia cladirii sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

L1. t) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejurii tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejuririlor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Gardurile la strada vor avea înaltimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparenta sau opaca de 1,50m.
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înalțimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe



P.U.Z. ORAS TG NEAMT
INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR
LOCUINTE PENTRU TERENURILE CARE VOR FI ATRIBUITE
CONFORM LEGII NR.15/2003 – IN ORAS TG NEAMT, JUD NEAMT

- Nu se admite folosirea sub nici o forma a materialelor improprii: sarma ghimpata, tabla zincata, etc.

L1. u) Recomandari speciale

- Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii
- Se vor urmari actiuni de protectie a mediului si se vor sanctiona incalcarile normelor de protectie a mediului natural si construit.

Intocmit,

geograf Idriceanu Costinel

Sef proiect,

Arh. Eugen Alexandru Micsa