

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA
INTRODUCERII IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 13500 MP
TEREN SI CONSTRUIREA UNUI HAMBAR”**

Amplasament:	Judetul Neamt, extravilan Tg. Neamt, tarla "Tarhon II", NC 54668, NC 55681
Beneficiar:	DOCHITOIU ANA CRISTINA si DOCHITOIU TUDOREL Judetul Neamt, ors. Targu Neamt, bd. Stefan cel Mare nr.311A
Faza:	P.U.Z.
Proiect:	20/2018
Proiectant:	S.C. PROIECT-LOPIS S.R.L. CUI: RO 16972919, CAEN: 7111 - activitati de arhitectura Sediul social: str. Arges nr.25, ap.1, municipiul Iasi, judetul Iasi fix: 0332 80 33 01, mobil: 0755 78 78 78, e-mail: project.lopis@gmail.com

BORDEROU

PIESE SCRISE

- **VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatie
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

• VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
- 6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 8.Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
- 10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

1. Utilizari admise
2. Utilizari permise cu conditii
3. Utilizari interzise

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

4. Caracteristici ale parcelelor, suprafete, forme, dimensiuni
5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament
6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor
7. Circulatii si accese
8. Stationarea autovehiculelor
9. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
10. Aspectul exterior al cladirilor
11. Conditii de echipare edilitare
12. Spatii libere si plantate
13. Imprejmuiri

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

14. Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)

15. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

16. Modificari ale P.U.Z.

SECTIUNEA IV. RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI IN ZONA P.U.Z-ULUI

17.Recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri in zona P.U.Z.-ului

CAPITOLUL V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.)

CAPITOLUL VI. DISPOZITII FINALE

PIESE DESENATE

- Plansa U.0 - Incadrarea in teritoriu (extras din P.U.G.)
- Plansa U.0' - Ridicare topografica
- Plansa U.1 - Situatie existenta
- Plansa U.2 - Reglementari urbanistice - Zonificare
- Plansa U.3 - Reglementari – echipare edilitara
- Plansa U.4 - Proprietatea asupra terenurilor

Intocmit,
arh. Grisco Alexandru

Sef proiect,
arh. Lacatusu Ladislau

RESPONSABILITATI

**„REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA
INTRODUCERII IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 13500 MP
TEREN SI CONSTRUIREA UNUI HAMBAR”**

SEF PROIECT:

ARH. L.LACATUSU

URBANISM:

ARH. L.LACATUSU

ECHIPARE EDILITARA:

ING. ESANU ANDREI

TOPOMETRIE:

P.F.A COMAN A. CONSTANTIN

GEOTEHNICA:

S.C. PROJECT-LOPIS S.R.L.

2018

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii:	„REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 13500 MP TEREN SI CONSTRUIREA UNUI HAMBAR.”
Amplasament:	Judetul Neamt, extravilan Tg. Neamt, tarla "Tarhon II", NC 54668, NC 55681
Beneficiar:	DOCHITOIU ANA CRISTINA si DOCHITOIU TUDOREL
Proiectant general:	S.C. PROJECT LOPIS S.R.L.
Subproiectanti, colaboratori:	Geotehnie: S.C. PROJECT LOPIS S.R.L. Topometrie: P.F.A. COMAN A. CONSTANTIN
Numar proiect:	20/ 2018
Data eleborarii:	04.2018

1.2. Obiectul lucrarii P.U.Z.

Obiectul prezentei documentatii de plan urbanistic zonal il constituie terenul cu parcelele cu nr. cad.54668 si nr. cad. 55681, suprafata 13.500,00 mp, situat in extravilanul municipiului Targu Neamt, judetul Neamt, conform planului de incadrare in zona, relationarea acestei zone cu localitatea.

Necesitatea intocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiata a rezultat din urmatoarele considerente:

- Necesitatea stabilirii unor reglementari urbanistice in vederea construirii unui hambar pe terenul studiat.

- Categoria de folosinta a terenului studiat este arabil (A)

- Amplasamentul este favorabil, situat in partea de est a extravilanului municipiului Targu Neamt.

- Pentru realizarea studiului, s-a stabilit zona studiata cu urmatoarele limite, astfel: la nord teren agricol neconstruit, proprietate privata, la est teren agricol neconstruit, proprietate privata, la sud cale de acces, la vest drum de exploatare proprietate publica.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

In vederea elaborarii prezentului PUZ s-au consultat urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Targu Neamt;
- Planuri cadastrale si topografice;
- Legea nr. 50/1991 si 453/1 aug.2001 privind autorizarea constructiilor
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr.137/1995 republicata privind protectia mediului
- Legea 597/2001 privind unele masuri de protective si autorizare a constructiilor in zona de coasta a Marii Negre
- Documentele si avizele eliberate de Directia de Urbanism a Primariei Municipiului Targu Neamt

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiul topografic elaborat de catre P.F.A. Coman A. Constantin
- Studiul geotehnic elaborat de catre S.C. Project Lopis S.R.L.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

In conformitate cu rezultatele constatarilor de pe teren, cat si a studiului topografic, zona se afla in extravilanul municipiului Targu Neamt, in imediata vecinatate cu limita de intravilan a municipiului, in apropiere de drumul national DN15B ce face legatura cu municipiul Targu Neamt. In prezent terenul studiat este incadrat in categoria de folosinta: curti constructii si arabil, conform fiselor cadastrale.

Potentialul de dezvoltare al zonei este unul ridicat datorita avantajelor pe care le prezinta intreaga zona: lipsa poluarii, orientare, vederi, perspective deosebite.

De asemenea se doreste valorificarea eficienta a terenurilor.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

- Pozitionarea zonei studiate fata de localitate.

Amplasamentul este situat in extravilanul municipiului Targu Neamt, in zona de est a localitatii, ocupand un teren favorabil amplasarii unui hambar, avand in vedere caracterul zonei si distanta fata de zona locuita.

- Relationarea zonei cu localitatea

Terenul supus acestui studiu are cale de legatura cu municipiul prin: drum de exploatare si apoi DN15B, la 5.2km de la teren pana in centrul orasului.

Terenul are cotele extreme situate intre +352.52 m si +355.29 m, avand un profil regulat si panta orientata pe directia N-S.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Relieful**

- Zona amplasamentului se incadreaza marea unitate structurala a flisului carpatic, zona flisului extern, care in aria depresiunii NEAMT formeaza Unitatea de Vrancea.

Amplasamentul se situeaza in zona de flis, unitatea de Tarcau, caracterizata prin faciesul marginal al Cretacicului si Paleogenului. Formatiunile prezente in zona sint de virsta paleocen-lutetiana, priaboniana si lattorfian-chattiana.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat in Depresiunea subcarpatica Cracau-Bistrita.

Reteaua hidrografica a regiunii, este reprezentata de paraul Cuejdiu si paraul Almasu.

Reteaua hidrografica a zonei este in legatura cu structura geologica, alcatuirea petrografica, morfografia si factorii climatici.

Apele subterane cuprind in zona doua grupe de adincime:

Ape de adâncime (captive), mineralizate (sulfuroase), interceptate la peste 100 m adâncime

Apele freatice sunt cuprinse pe versant în strate acvifere descendente, secționare de rețeaua hidrografică și de suprafață topografică (izvoare). Alimentarea pe versant a acestora se realizeaza de sus în jos prin deluviul de panta, în condiții de permeabilitate favorabilă.

Apele freatice din terasele joase sunt cantonate în stratele de aluviuni, în general orizontale și cu permeabilitate ridicată.

In zona se intilnesc două hidrostructuri:

- Hidrostructura de descărcare, situată deasupra nivelului de bază
- Hidrostructura situata sub nivelul de bază

In zona se disting doua subunitati hidrogeologice si anume:

Subunitatea hidrogeologica a versantilor deluviali, in care stratele acvifere sunt cuprinse în formațiuni acumulative deluviale (luturi argilo-nisipoase cu grohotis) cu grosimi de la 1,0 la 10,0m. Formațiunile deluviale de pantă sunt secționare de rețeaua hidrografică până la roca vie, alimentarea rețelei producându-se pe această cale. Alimentarea fiind pluvio-nivală, variațiile de debit sunt mari, în unele perioade și zone curgerea subterană lipseste.

Subunitatea hidrogeologica a terasei inferioare, cu debite transportate importante, prin bolovanisuri si pietrisuri de terasa. Aceasta subunitate primeste aportul apelor de suprafata si subterane din versanti, este in legatura directa cu apa transportata de râu si are un caracter de curgere permanentă.

Datorita permeabilitatii variabile a acoperirilor cuaternare, curgerea subterana in deluviu poate avea un caracter preferential dupa anumite linii. Nivelul freatic se situeaza in general in argila tilloida, fundamentul precuaternar putând funcționa local ca pat al acviferului. Precuaternarul poate în principiu avea în unele zone caracter de rocă rezervor, aceasta în funcție de litologie si fisurație.

Luând în considerare caracteristicile fizico-mecanice ale stratului de fundare, precum și prevederile din STAS 3300/2-85, s-au calculat valorile presiunilor plastice si critice in ipoteza asigurarii unei adâncimi minime de fundare de 1,10 m de la nivelul actual al terenului, condiționată de satisfacerea respectării adâncimii maxime de îngheț și în ipoteza fundării directe pe acesta.

Valorile acestor presiuni sunt:

- pentru calculul terenului la starea limita de deformatie - SLD:

ppl = 180 kPa;

- pentru calculul terenului la starea limita a capacitatii portante - SLCP:

pcr = 270 kPa;

Amplasamentul studiat are stabilitatea locala asigurata.

Terenul de fundare este catalogat ca teren parțial dificil, fiind alcătuit dintr-un strat de argila prafoasa.

Amplasamentul se incadreaza în categoria geotehnică 2, luând în considerare punctajele ce se pot acorda: categoriei de teren, conditiilor privind apa subterana, importanta constructiei, vecinatatile imediate.

Având în vedere condițiile de amplasament, stratificația terenului, caracteristicile fizico-mecanice ale stratului de fundare de argilă, proiectantul va analiza adoptarea următoarei soluții de fundare:

- fundarea directă pe stratul de argilă, fără ridicarea cotei terenului sistematizat, la o adâncime de fundare de minim 1,10m
- adâncime de fundare în raport cu cota terenului sistematizat va fi de minim 1,10 m, încastrare a fundațiilor de minim 0,20m în terenul bun de fundare cu rol de fundare directă;

Amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

Săpăturile taluzate pentru realizarea fundațiilor, pentru adâncimi <3,00 m, se vor executa în panta maxim de 1:1. Săpăturile cu pereți verticali neprijinți se pot executa până la o adâncime de maxim 1,25m.

Cota finală a adâncimii de fundare va fi stabilită de proiectant în funcție de încărcările transmise de suprastructura la fundații și de dimensiunile acesteia.

• **Clima**

Zona studiată se încadrează în tipul de climat temperat moderat continental, cu influențe locale montane dinspre NV, accentuat continentale din E, atlantice din V, și, redus, mediteraneene din S. Climatul este specific zonelor montane joase și mijlocii.

Factorii genetici ai climatului, cosmici, dinamici și geografici, determină înregistrarea următoarelor elemente climatice:

Temperatura aerului prezintă o medie multianuală de +7,3°C, indicând un climat temperat moderat de limită, caracterizat prin ierni reci (-3,3°C), veri moderate (+17,4°C), primăveri răcoroase (+6,8°C) și toamne calde (+8,1°C). Amplitudinea termică multianuală ajunge la 22,2°C, iar cea sezonieră la 21,7°C, mediile lunare oscilând între -14,4°C (ianuarie) și +23,5°C (august).

De asemenea, se observă o trecere bruscă spre iarnă, prin scăderea temperaturii cu 11,4°C. Iarna apar inversiuni de temperatură, când masele de aer reci coboară de pe culmi în bazinul depresionar, unde se mențin mai mult timp prin suprarăcire.

Temperaturile extreme ale aerului, exprimate prin valori maxime și minime, prezintă un caracter accidental și care se produce la intervale mari de timp, valorile extreme fiind de +36°C și -34°C, deci o amplitudine maximă de 70°C.

Cele mai mari temperaturi înregistrate sezonier au fost: iarnă +0,1°C, primăvara +10,1°C, vara +20,9°C și toamna +10,4°C, cele mai mici fiind, în aceeași ordine: -8,3°C, 3,7°C, 14,6°C și 5,7°C.

Inghetul apare în ultima decadă a lunii septembrie și dispare în prima decadă a lunii mai, excepțional depășind-o.

Numărul zilelor de îngheț pe an oscilează între 168 și 178, fenomenul producându-se cu intermitență, fiind zile de iarnă cu temperaturi pozitive.

Umiditatea relativă a aerului ajunge la valoarea anuală la 60%, pe anotimpuri înregistrându-se valorile: iarnă 63%, primăvara 66%, vara 55% și toamna 55%.

Privind nebulozitatea, se înregistrează anual 193 zile cu cer noros, 132 zile cu cer parțial acoperit și 40 zile cu cer senin.

Precipitațiile atmosferice sunt influențate cantitativ de cele 4 sisteme barice, de temperatură și caracterele orografice ale reliefului. Ele prezintă în anumite intervale de timp o frecvență ridicată, în altele un deficit sau o absență totală, caracteristici ale regimului pluviometric continental.

Regimul pluviometric multianual mediu prezintă o valoare de 650,8 mm, cu un maxim în luna iulie (102,2 mm) și un minim în luna ianuarie (25,1 mm), dar se înregistrează și maxime care ajung la 965 mm și minime de 335 mm.

Pe anotimpuri, regimul pluviometric prezinta valorile: iarna 87 mm, primavara 176,2 mm, vara 280,7 mm, toamna 106,9 mm. Valoarea pluviometrica maxima s-a inregistrat la 28.07.1991, cu 66,2 mm in 24 ore.

Regimul pluviometric se incadeaza in tipul pluvio-nival, deoarece iarna, primavara si toamna, o mare parte din precipitatii (24-35%) cad sub forma de zapada, care ajunge la grosimi de 20-30 cm, solul mentinandu-se inghetat din luna noiembrie pina in luna martie, uneori a doua decada a lunii aprilie. Grosimea zapezii depuse succesiv ajunge in unii ani pina la 50 cm, dar repartitia este neuniforma in timp, aparind ierni sarace sau bogate in strat de zapada.

Fenomenele meteorologice speciale sint reprezentate prin lapovita, mazariche, chiciura, polei, grindina, roua, bruma, ceata, viscol si fenomene orajoase.

Vintul este determinat de evolutia, pozitia si intensitatea centrilor barici, dar si de caracteristicile orografice ale reliefului. Frecventa vinturilor in functie de punctele cardinale este: N 2,8%, NE 2,6%, E 9,4%, SE 6,6%, S 1,1%, SV 5,7%, V 29,9% si NV 5,6%, iar calmul atmosferic prezinta 35,3%.

Viteza vintului are valori de: N 2,1 m/s, NE 2,1 m/s, E 2,3 m/s, SE 2,2 m/s, S 1,1 m/s, SV 3,9 m/s, V 3,7 m/s si NV 3,1 m/s. Viteza, in stratul de aer cu inaltime de 50 m deasupra solului, este redusa datorita culmilor muntoase si zonelor impadurite.

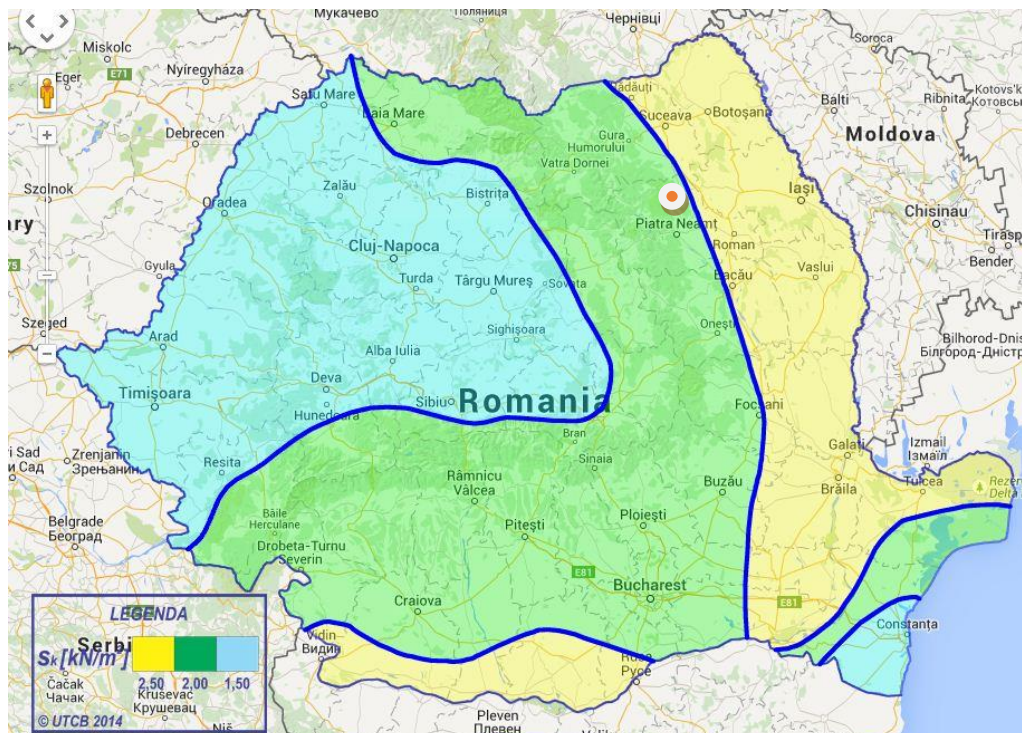
In zona se resimte si circulatia locala, independenta de dinamica regionala, care are loc in toate anotimpurile sub forma brizelor de munte-vale, cu rol favorabil in improspatarea aerului si dispersarea cetii, aducind un aer incarcat de aerosoli.

Miscarea aerului sufera modificari de directie si viteza datorita diverselor obstacole naturale si artificiale, formindu-se spatii de umbra aerodinamica.

Zona specifică acțiunii zăpezii CR 1-1-3 - 2012:

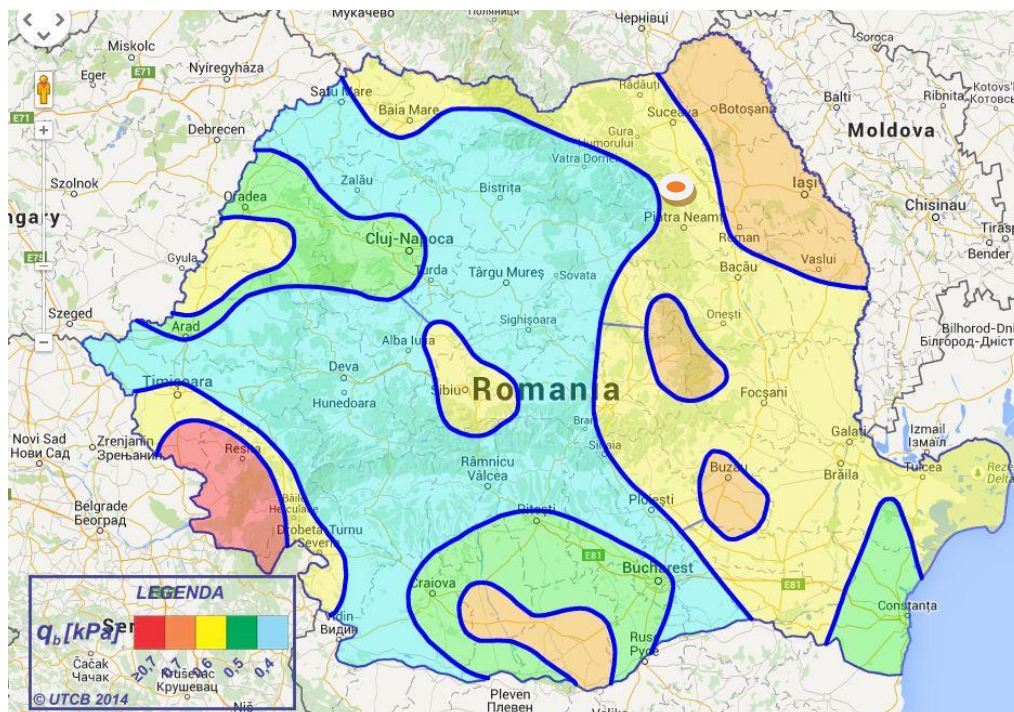
$$S_{ok} = 2.0$$

KN/mp;



Zona specifică acțiunii vântului CR 1-1-4 - 2012:

$$q_B = 0.6 \text{ kPa};$$



• **Concluzii si recomandari extrase din Studiul Geotehnic:**

Avand in vedere cotele terenului din amplasamentul studiat este inlaturat riscul de inundabilitate al amplasamentului.

Adancime de inghet pentru amplasamentul studiat este conform STAS 6054-77 de 90..100cm.

Conform Codului de proiectare seismica P100-1/2013, terenul din amplasament se incadreaza in zona seismica cu $a_g=0,25$. Perioada de colt $T_c=0,7$ sec.

Solutii de fundare:

Având în vedere condițiile de amplasament, stratificația terenului, caracteristicile fizico-mecanice ale stratului de fundare de argilă, proiectantul va analiza adoptarea următoarei soluții de fundare:

- fundarea directă pe stratul de argilă, fără ridicarea cotei terenului sistematizat, la o adâncime de fundare de minim 1,10m
- adâncime de fundare în raport cu cota terenului sistematizat va fi de minim 1,10 m, încastrare a fundatiilor de minim 0,20m in terenul bun de fundare cu rol de fundare directă; Amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

Sapaturile taluzate pentru realizarea fundatiilor, pentru adancimi <3,00 m, se vor executa in panta maxim de 1:1. Sapaturile cu pereti verticali nesprijiniti se pot executa pana la o adancime de maxim 1,25m.

Cota finala a adancimii de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de incarcările transmise de suprastructura la fundatii si de dimensiunile acestora.

2.4. CIRCULATIA

Zona studiata este legata de municipiul Targu Neamt prin drum de exploatare si DN15B.

Principala cale de acces este drumul de exploatare de pamant cu latime maxima de 3,50m. Legatura cu municipiul se realizeaza si prin drumul national DN15B, cu 2 benzi de circulatie, este in stare buna.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Zona studiata are in componenta terenuri cu folosinta actuala de teren arabil.
- In zonele invecinate intalnim:
 - NORD - Teren agricol neconstruit, proprietar Ghiba A. Ion
 - EST - Teren agricol neconstruit, proprietar Stan Gr. Natalia
 - SUD - Cale de acces.
 - VEST - Drum de exploatare.

Aceasta zona de terenuri, situata in partea de est a municipiului Targu Neamt, se apreciaza a fi oportuna pentru dezvoltarea locuintelor unifamiliale si activitatilor agricole, avand in vedere conditiile favorabile pe care le intrunesc majoritatea terenurilor si vecinatatea imediata cu municipiul.

- **Relationarile intre functiuni**

Datorita distantei fata de municipiu asigurat de caile de comunicatie rutiera majore existente in imediata vecinatate a amplasamentului, punctele de interes urban sunt relativ accesibile.

Exemple de acces la zone de natura importanta a municipiului Targu Neamt		
	CAI RUTIERE	ZONE DE INTERES EDUCATIONAL
	DN15B	Liceul Economic Vasile Conta Scoala gimnaziala Mihail Kogalniceanu Scoala gimnaziala Domneasca "Grigore Ghica Voda"
	Bd. Stefan cel Mare si Sfânt	
		ZONE DE INTERES CULTURAL
	DN15B	Monumentul Eroilor Cetatea Neamt Muzeul memorial "Ion Creanga"
	Bd. Stefan cel Mare si Sfânt	
		ZONE DE INTERES COMERCIAL
	DN15B	Ansamblul Comercial Geneze Ansamblul Comercial Anna Cori
	Bd. Stefan cel Mare si Sfânt	

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**
Zona studiata prin P.U.Z. are constructii existente. Pe amplasament se gaseste o locuinta unifamiliala si doua anexe gospodaresti.
De asemenea, in vecinatate nu sunt constructii datorita faptului ca terenul se afla in extravilanul localitatii.
- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**
Din punct de vedere al serviciilor, zona studiata beneficiaza de servicii la o distanta de aproximativ 5-6km: Oficiul postal mun. Tg Neamt, farmacii, Primaria Mun. Tg. Neamt si la serviciile din zona centrala a localitatii.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In zona studiata se propune amenajarea corespunzatoare a spatiilor verzi astfel maximizandu-se viitoarele aspecte urbanistice si realizarea cresterii efectului de confort la nivelul intregului teren ocupat.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.**

Stabilitatea generală și locală a terenului la data efectuării prospectiunilor și executării forajului era asigurată. Terenul are secțiuni plate și nu pot apărea rupturi sau alunecări de teren și nu sunt condiții litologice sau hidrogeologice care să favorizeze mișcări de teren (deci terenul nu poate să alunece). De asemenea, amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor. În prezent nu se semnalează fenomene de poluare a mediului.

Zona nu prezintă riscuri naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

- drumuri de pământ subdimensionate, nemodernizate, de maxim 3,50m
- lipsa rețelelor tehnico - edilitare pe amplasament
- lipsa iluminat nocturne
- lipsa acces facil către amplasament

2.6. ECHIPARE EDILITARA

În prezent, zona nu este deservită de utilități. Se propune ca asigurarea utilitatilor să fie efectuate pe cheltuiala beneficiarului.

- **GAZE NATURALE**

În apropierea zonei studiate nu există rețele de alimentare cu gaz.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin panouri fotovoltaice. Pentru asigurarea continuității alimentării investiția se va realiza cu un generator electric.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA**

În zona studiata nu exista retea de energie termica pentru asigurarea apei calde menajere si incalzirea locuintelor.

Pentru rezolvarea acestor disfuncționalități, se propune ca soluție tehnică, utilizarea unei centrale cu combustibil solid pentru încălzirea clădirilor cât și pentru asigurarea apei calde menajere.

- **ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZARE**

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin puturi forate și rezervoar hidrofor. Apele uzate menajere, care rezultă de la folosirea apei de către proprietari în scopuri casnice vor fi colectate în rețeaua proprie – într-un bazin betonat hidroizolat vidanjabil de 8 mc și preluate de către un operator agreat privind serviciile de vidanjare.

Beneficiarul va încheia contracte de prestări servicii cu firme autorizate pentru vidanjarea bazinului.

Apele pluviale sunt colectate vor fi colectate prin jgheaburi și burlane de pe suprafața acoperișurilor și dirijate către spațiul verde.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ECHIPAREA EDILITARA**

1. Drumuri de pământ, subdimensionate, nemodernizate.
2. Lipsa rețelelor tehnico - edilitare pe amplasament.
3. Lipsa spațiilor verzi coerent organizate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Fiind retrasă de la traficul intens din DN15B, aceasta fiind singurul acces către municipiul Targu Neamt din zona, porțiunea de teren care face obiectul studiului este curată. Zona nu prezintă fenomene de riscuri naturale; de asemenea ea este de factori poluanți și nu au fost înregistrate alunecări de teren sau inundații.

Pe terenul studiat nu s-au inregistrat valori de patrimoniu natural sau construit care sa necesite masuri speciale de protectie. In acelasi timp potentialul social al zonei nu necesita masuri speciale de protectie.

Aceste concluzii au fost elaborate in urma studierii "Ordinului comun al MAPPM (nr. 214 / RT / 1999) - MLPAT (nr. 16 /NN / 1999) si analizelor de evaluare a problemelor existente de mediu pe zona studiata.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei, ale autoritatilor locale si ale institutiilor teritoriale interesate, au relevat urmatoarele necesitati:

- Dezvoltarea zonei de est a municipiului
- Asigurarea de suprafete construibile
- Rezolvarea disfunctionalitatilor privind circulatia in zona
- Rezolvarea dotarilor tehnico-edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente
- Utilizarea economica a terenurilor care in prezent intra in categoria arabile.

Oportunitatea principala o reprezinta proximitatea amplasamentului fata de municipiul Targu Neamt, cu cai de circulatie importante de trafic judetean.

In acest spatiu este oportuna dezvoltarea unor functiuni de locuire si agricole ce pot da o dinamica a spatiului vizual perceput si completarea zonei cu spatii verzi, aranjamente peisagistice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z.-ul actual, se desprind urmatoarele concluzii:

Pe terenul studiat se vor efectua lucrari de stabilitate in conformitate cu studiul geotehnic intocmit (Concluzii si recomandari extrase din Studiul Geotehnic)

Se vor asigura toate utilitatile edilitare necesare functiunii de locuire si activitatilor conexe, si activitatilor agricole.

In prezent, terenul are o categorie de folosinta curti constructii si arabil, asa cum rezulta din extrasele de carte funciara si prezinta constructii existente.

Terenul are acces la o artera importanta de infrastructura rutiera (DN15B), care face legatura cu centrul municipiului Targu Neamt.

Pentru zona studiata prin P.U.Z., alimentarea cu energie electrica se va realiza panouri fotovoltaice.

Alimentarea cu apa potabila se va asigura prin put forat si rezervor hidrofor.

Apele uzate menajere, care rezulta de la folosirea apei de catre proprietari in scopuri casnice vor fi colectate in reseaua proprie – intr-un bazin betonat hidroizolat vidanjabil de 8 mc si preluate de catre un operator agreat privind serviciile de vidanjare.

Beneficiarul va încheia contracte de prestări servicii cu firme autorizate pentru vidanjarea bazinului.

Apele pluviale sunt colectate vor fi colectate prin jgheaburi si burlane de pe suprafata acoperisurilor si dirijate catre spatiul verde.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. aflat in vigoare, terenul se afla in extravilanul municipiului Targu Neamt, iar prin PUZ se propune introducerea in intravilan al acestuia.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul prezinta o varietate de elemente ce pot concura la o arhitectura organica, mulata pe teren, cu multe spatii verzi si deschideri spre natura. Pentru o mai buna insorire si compensare a deficitului termic, cladirile vor trebui orientate pe cat posibil catre sud, est si vest.

Prin amenajarile propuse si indicii urbanistici definiti se va contura noua zona cu imbunatatirea relatiei cadru construit – cadru natural.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la amplasament se realizeaza pe un drum de exploatare de pamant cu latime de maxim 3,5 m, cu legatura directa cu drumul de interes national DN15B.

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul proprietatii astfel:

- pe teren - 2 locuri de parcare la nivelul solului;

Astfel, pe amplasament au fost proiectate 2 locuri de parcare, conform HG 525/1996 .

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe terenul studiat se propune construirea unui hambar cu regim de inaltime Parter. In prezent pe teren exista un imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala, cu regim de inaltime P+M si alte doua corpuri cu functiunea de anexe gospodaresti. Anexele au regim de inaltime Parter.

Avand in vedere cele enumerate, zona de locuinte cu activitati agricole propuse se va constitui ca subunitate functionala a unitatii teritoriale de referinta (U.T.R.1).

Bilant teritorial existent:

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPRIETATE	Suprafata (mp)	% din total
Teren ocupat de constructii	233,00	1,73 %
Circulatii parcaje	25,00	0,18 %
Teren liber – arabil	13.242,00	98,09 %
TOTAL	13.500,00	100,00 %

ZONIFICARE	Suprafata (mp)	% din total
Teren intravilan	500,00	3,70 %
Teren extravilan	13.000,00	96,30 %
TOTAL	13.500,00	100,00 %

Bilantul teritorial propus:

ZONIFICARE FUNCTIONALA P.U.Z	Suprafata (mp)	%din total
Terenuri ocupate de constructii	440,00	3,26 %
S Circulatii (auto+pietonale)	631,00	4,67 %
S Parcare + Platforma gospodareasca	105,00	0,78 %
Suprafata teren liber - arabil	12.324,00	91,29 %
TOTAL	13.500,00	100,00 %

ZONIFICARE	Suprafata (mp)	% din total
Teren intravilan	13.500,00	100,00 %
TOTAL	13.500,00	100,00 %

Suprafata de 13.500,00 mp este suprafata totala aflata in proprietatea Dochitoiu Ana Cristina si Dochitoiu Tudorel.

Suprafata de 13.500,00 mp este suprafata totala studiata prin P.U.Z.

Pentru U.T.R.1 regimul de inaltime al constructiilor propuse va fi cuprins intre:

- maxim 11.00m la coama/atic de la cota $\pm 0,00$ (P+E)*

*cota $\pm 0,00$ de la accesul principal in cladiri.

Valorarea procentului de ocupare a terenului – P.O.T. va fi de maxim 15,00%.

Valoarea coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi de maxim 0,60 mp ADC/mp.

Vecinatati:

- NORD - Teren agricol neconstruit, proprietar Ghiba A. Ion
- EST - Teren agricol neconstruit, proprietar Stan Gr. Natalia
- SUD - Cale de acces.
- VEST - Drum de exploatare.

Distante fata de cladirile invecinate:

Fiind teren extravilan in jurul terenului nu sunt cladiri

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Avand in vedere lipsa echiparilor tehnico-edilitare pe terenul studiat, se propune dotarea cu toate utilitatile necesare bunei functionari a cladirilor.

Alimentarea cu apa si canalizare

Alimentarea cu apa potabila se va asigura prin put forat cu rezervor hidrofor.

Se vor asigura debitele de apa pentru consum potabil si menajer.

Evacuarea apelor pluviale de pe sarpante si terase se va realiza prin jgheaburi si burlane cu dirijare catre spatiul verde.

Apele uzate menajere, care rezulta de la folosirea apei de catre proprietari in scopuri casnice vor fi colectate in reseaua proprie – intr-un bazin betonat hidroizolat vidanjabil de 8 mc si preluate de catre un operator agreat privind serviciile de vidanjare.

Beneficiarul va încheia contracte de prestări servicii cu firme autorizate pentru vidanjarea bazinului.

Alimentarea cu energie termica

În zona studiată nu există rețele de energie termică pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea corpurilor de construcții. Pentru zona studiată se propune utilizarea unei centrale termice ce va functiona cu combustibil solid.

Necesarul termic estimat pentru incalzire:

$$Q_{nec.i} = 21,80 \text{ KW}$$

Solutia alimentarii cu caldura poate fi realizata prin centrale pe combustibil solid.

Pentru asigurarea confortului termic, peretii noilor cladiri se recomanda sa fie termoizolati, pentru a realiza un coeficient de transmisie a caldurii optim ($K = 0,7 \text{ Kcal/mp.h.grd.}$), tamplarie geam termopan ($K = 1-1,5 \text{ Kcal/mp.h.grd}$), izolarea teraselor cu 20 cm polistiren extrudat ($K = 0,25 \text{ Kcal/mp.h.grd}$).

In incaperi, pentru realizarea confortului termic si pentru economisirea energiei se recomanda utilizarea robinetilor termostatici.

Solutiile definitive privind alimentarea cu energie termica vor fi stabilite in cadrul fazelor de proiectare ulterioare (D.T.A.C., PTh., D.E.).

Alimentarea cu energie electrica

Pentru zona studiată prin P.U.Z., alimentarea cu energie electrica se va realiza prin panouri fotovoltaice. Asigurarea continuitatii in exploatare se va realiza printr-un generator electric.

Instalatii de telecomunicatii

Reteaua de telefonie fixa nu este disponibila in zona, dar cladirile se pot conecta la retelele de telefonie mobila.

Gospodarie comunală

Pentru depozitarea deseurilor menajere se va realiza un punct gospodaresc pentru depozitarea deseurilor menajere pana ce vor fi preluate de catre operatorii economici autorizati pentru activitati de colectare/transport/eliminare.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Mentinerea calitatii mediului intre limite acceptabile, cu tendinte de aducere a acestora la parametrii naturali, constituie o linie strategica esentiala ce trebuie urmarita in privinta mediului, a reconstructiei ecologice, a dezvoltarii durabile. In acest sens orientarea activitatilor de protectie a mediului trebuie sa se faca in vederea:

- Eliminarii tuturor surselor de poluare existente si viitoare;
- Eliminarii emisiilor necontrolate;

- Implementarii unui sistem de monitorizare a calitatii mediului.

Lucrari si masuri impuse pentru protectia factorilor de mediu:

In vederea asigurarii protectiei mediului se vor respecta prevederile legale din actele normative in vigoare privind evacuarea apelor uzate, protectia solului, emisia de poluanti, depozitarea si evacuarea gunoiiului si zonele de protectie sanitara.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari)

Emisiile de poluanti continuti de gazele arse rezultate de la incalzirea cladirilor se vor incadra in concentratiile maxim admise prevazute de Ordinul MAPPM nr.462/1993. Prin utilizarea de centrale termice performante, cu randamente ridicate, emisiile de noxe se vor mentine in limitele normale. In desfasurarea activitatii propuse nu se degaja substante poluante în atmosfera.

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizare vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTH, DTAC, DE) in baza normelor, STAS-urilor in vigoare si a avizelor de la institutiile specializate ale statului Agentia pentru Protectia Mediului, Administratia Nationala « Apele Romane» etc.

La limita incintei obiectivului nivelul acustic echivalnet continuu Leq, nu va depasi valoarea maxima de 50 dB (A). Prin activitatea desfasurata, se poate produce poluare fonica. Functiunea propusa va evita producerea de discomfort în vecinătăți prin zgomote, trepidatii, etc. Toate echipamentele mecanice care urmeaza sa fie folosite la amenajarea terenului si constructiilor, trebuie să respecte standardele în vigoare referitoare la emisiile de zgomot în mediu.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul prevederii unor sisteme de epurare a apelor uzate.

Apele uzate vor fi colectate si directionate catre reseaua de canalizare din incinta. Apele uzate menajere, care rezulta de la folosirea apei de catre proprietari in scopuri casnice vor fi colectate in reseaua proprie – intr-un bazin betonat hidroizolat vidanjabil de 8 mc si preluate de catre un operator agreeat privind serviciile de vidanjare.

Beneficiarul va încheia contracte de prestări servicii cu firme autorizate pentru vidanjarea bazinului.

Colectarea apelor meteorice de pe acoperisul obiectivelor se va face cu jgheaburi si burlane cu descarcare libera la nivelul trotuarelor si dirijate spre spatiul verde.

Depozitarea controlata a deseurilor

Pentru depozitarea deseurilor menajere se va realiza un punct gospodaresc pentru depozitarea deseurilor menajere pana ce vor fi preluate de catre operatorii economici autorizati pentru activitati de colectare/ transport/ eliminare.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari zone verzi

Terenul studiat nu se incadreaza in categoria terenurilor degradate si nu necesita consolidari. Se propune amenajarea terenului si sistematizarea verticala, se vor amenaja spatii verzi prin plantare de gazon, arbori și arbuști.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se vor amenaja spatii verzi prin plantare de gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Lucrarile de sistematizare verticala si de refacere a terenului, amenajarea de spatii plantate se vor face in paralel cu constructia propusa.

Valorificarea potentialului turistic si balnear - dupa caz.

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare

Nu este cazul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nr. crt.	Denumire	Categoria de interes			Suprafata(m p)	Lungimea(m l) nr. buc	Observatii
		N	J	L			
CAI DE COMUNICATIE							
1	Amenajare alei			*	390 mp	190 m	
SISTEME DE PROTECTIA MEDIULUI							
2	Realizarea spatiilor verzi amenajate propuse			*	3830 mp		

Suprafata de 13.500,00 mp este suprafata totala studiata prin P.U.Z.

Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor din intravilan s-a efectuat pe plansa U.04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

Cu exceptia drumurilor existente (care sunt proprietate publica), in zona se mai intalnesc doar terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Nu se intalnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor apartinand domeniului public de catre persoane fizice sau juridice.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, constructii, zone verzi si accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vanzari si concesiuni intre detinatori.

Circulatia terenurilor

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Dezvoltarea urbanistica propusa respecta toate prevederile impuse de Planul Urbanistic General al municipiului Targu Neamt prin avizul de oportunitate

Categoriile principale de interventie care vor sustine materializarea programului de dezvoltare sunt:

- Abordarea atenta a zonelor plantate, cat si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Sistemizarea terenului si a trotuarelor;

Prioritatile de interventie pentru realizarea investitiilor ulterioare vizeaza:

- Extinderea tuturor utilitatilor specificate in documentatia de elaborare a investitiei;
- Amenajarea cailor de acces, a trotuarelor si a rigolelor de scurgere pentru a asigura un acces facil catre cladirile studiate.

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu un cadru natural deosebit se avanseaza urmatoarele propuneri pentru dezvoltarea propusa pentru obtinerea unei zone functionale unitare si bine structurate:

- Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create.
- Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.
- Tratari urbane de asemenea maniera incat sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata.
- Tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- Rezolvarea unitara a intregii zone studiate.

VOLUMUL II – **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului aferent P.U.Z. se afla:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 /1996 si revizuit in 2002;
- Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al PUZ, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991, republicata, completata si modificata cu legea 453/2001 privind "Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor".
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Prezentul Regulament se refera exclusiv la terenul situat in extravilanul municipiului Targu Neamt, ce se constituie ca plan urbanistic zonal " REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 13500 MP TEREN SI CONSTRUIREA UNUI HAMBAR ", din municipiul Targu Neamt, beneficiar DOCHITOIU ANA CRISTINA si DOCHITOIU TUDOREL si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

- **NORD** - Teren agricol neconstruit, proprietar Ghiba A. Ion
- **EST** - Teren agricol neconstruit, proprietar Stan Gr. Natalia
- **SUD** - Cale de acces.
- **VEST** - Drum de exploatare.

3.2. Dupa aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament devine baza legala si actul de autoritate al administratiei publice locale. Baza legala si actul de autoritate privesc atat regimul tehnic si recomandarile speciale din viitoarele certificate de urbanism cat si eliberarea viitoarelor autorizatii de construire in cadrul zonei.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Amplasamentul studiat nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatiei.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari – Zonificare functionala.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T.si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Limitele de amplasare vor avea urmatoarele conditionari:

- cladirile vor fi retrase la minim 9.00m fata de axul drumului de exploatare;
- cladirile vor fi retrase la minim 5.00m fata de limita frontala de proprietate;
- cladirile vor fi retrase la minim 5.00m fata de limita posterioara de proprietate;
- retragerile laterale minime pentru orice cladire vor fi de 2,00m;

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de sigurata si fisiile de protectie.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pe terenul studiat, caile de acces vor avea latimea de 7m pentru a asigura doua fluxuri de 3,5m. Totodata, pentru dezvoltarea studiata, se va asigura circulatia pietonala in interiorul terenului prin amenajarea a minim unui trotuar cu latimea de 1m pe o latura a cailor de acces auto.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.)
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (vezi art. 26 din R.G.U.)

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 / 1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitorul interesat, anterior obtinerii autorizatiei de construire.

Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incât sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica parcelelor cu forme geometrice regulate si celor cu forme neregulate.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Parcajele vor fi semnalizate cu marcaje si cu semne de circulatie conform legilor in vigoare.

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul proprietatii astfel:

- pe teren - 2 locuri de parcare la nivelul solului;

Astfel, pe amplasament au fost proiectate 2 locuri de parcare, conform HG 525/1996.

Spatiile verzi si plantate:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Imprejmuirile:

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- Imprejmuirea va fi transparenta si va avea inaltimea de 2,20 m cu elemente antiescaladare pentru prevenirea accesului neautorizat pe amplasament avand in vedere ca se vor organiza evenimente publice.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafata de 13.500,00 mp.

Deoarece pe terenul studiat se propun functiuni conexe, si tinand cont de omogenitatea terenului si de suprafata, aceasta va fi impartit intr-o Unitate Teritoriala de Referinta.

Reglementarile zonei se pot studia si in planșa aferenta Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 – UTILIZARI ADMISE

- Locuinte unifamiliale (P+E) cu functiuni conexe functiunii de locuire
- Constructii cu caracter agricol
- Constructii cu caracter socio-cultural
- Constructii cu caracter comercial

Art. 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admin insertii si reconstructii
- Spatii de depozitare cu suprafata mai mare de 600 mp

Art. 3 – UTILIZARI INTERZISE

U.T.R.1 – se interzic urmatoarele :

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici /zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie, terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

U.T.R.1 – se interzic orice utilizari altele decat cele admise la punctele 1 si 2.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1 U.T.R.1 - parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- in cazul constructiilor cuplate si izolate, o parcela are suprafata minima de 500 mp si o latime de minim 10,00 m.

- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea

- parcela este accesibila direct dintr-un drum public sau privat.

4.2 U.T.R.1 – se mentin dimensiunea si forma parcelarului initial, care este de 13.500,00 mp.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

U.T.R.1 – retragerile de la aliniament:

- cladirile vor fi retrase la minim 9.00m fata de axul drumului de exploatare;

- cladirile vor fi retrase la minim 9.00m fata de axul celorlalte categorii de strazi;

- retragerile laterale minime pentru orice cladire vor fi de 2,00m;

- limita posterioasa a fiecărei cladiri va fi de minim 5,00m;

- cladirile vor fi retrase la minim 5.00m fata de limita frontala a proprietatii

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Aliniamente stradale, conform plansei U 02 - Reglementari Urbanistice – Zonificare.

- cladirile vor fi retrase la minim 9.00m fata de axul oricarui drum judetean;

- cladirile vor fi retrase la minim 9.00m fata de axul celorlalte categorii de strazi;

- retragerile laterale minime pentru orice cladire vor fi de 2,00m;

- limita posterioasa a fiecărei cladiri va fi de minim 5,00m;

- cladirile vor fi retrase la minim 5.00m fata de limita frontala a proprietatii

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul unui acces carosabil realizat din drumul de acces ce deserveste proprietatea (drum de exploatare), dimensionat corespunzator, ce va permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

7.2. Se va solicita de catre administratia publica locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de constructie planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu - se in mod special :

- asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari, etc.);
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate;
- realizarea in mod judicios a platfomelor carosabile, trotuarelor si a parcajelor auto.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 8.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor.
- 8.2. Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.
- 8.3. Stationarea vehiculelor va fi la minim 5.00m fata de ferestrele camerelor cu functiuni de locuit.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltimea la streasina sau atic, a cladirii va fi cea prevazuta prin planul de Regulament:
- U.T.R. 1 – inaltimea maxima admisibila va fi de 2 niveluri supraterane - fara a se calcula demisolurile, maxim 11,00m de la $\pm 0.00m$;
- cota ± 0.00 m este la accesul principal in cladiri si poate fi la +0.60m de la CTA.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 10.1 Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.
- 10.2 Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu cadrul natural.
- 10.3 Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- 11.1. Cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se va asigura respectarea prevederilor legislatiei in vigoare pentru a suplini lipsa unor retele. In cazul in care retelele edilitare nu exista, acestea vor putea fi extinse de catre investitorul interesat.
- 11.2 Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale sau electrice aeriene.
- 11.3 Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise .
- 11.4. Sistemizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, terase, copertine si de pe terenul amenajat sa nu afecteze proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 12.1 U.T.R. 1 – spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- 12.2 Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.
- 12.3 Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

- 13.1 U.T.R. 1 – se va mentine caracterul existent al parcelelor astfel:
 - Imprejmuirea va fi transparenta si va avea inaltimea de 2,20 m cu elemente antiescaladare pentru prevenirea accesului neautorizat pe amplasament.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

14.1 U.T.R.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi: maxim 15%.

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.1 U.T.R. 1 - CUT maxim pentru inaltime de pana la $P+E = 0,60$ mp ADC/mp

15.2 Se va admite de catre administratia publica locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT-ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice cu respectarea legislatiei in vigoare ce se vor aviza si aproba in Consiliul Local al Municipiului Targu Neamt si Consiliul Judetean Neamt.

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare in Consiliul Local al Municipiului Targu Neamt si cu acordul proiectantului.

SECTIUNEA IV

ARTICOLUL 17 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.

17.1 Se vor respecta recomandările si reglementările impuse de catre detinatorii de utilitati si Consiliul Judetean al Municipiului Targu Neamt privind tema de proiectare a prezentului P.U.Z.

Intocmit,
arh. Grisco Alexandru

Sef proiect,
arh. Lacatusu Ladislau