

Elaborare PUZ pentru construire cartier rezidential

Intravilan Humulesti, oras Targu Neamt, judetul Neamt

**CF57597; CF57598; CF57599; CF57600; CF57601; CF57602; CF57603;
CF57604; CF57605; CF57606; CF57607; CF57608; CF57609; CF57610;
CF57611; CF57612; CF57613; CF57614;
CF57615; CF57616; CF57617; CF57618; CF57619;**

Beneficiar: **S.C. MAIR BROS INDUSTRIES S.R.L.**

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **Elaborare PUZ pentru construire cartier rezidential**
2. Adresa: Intravilan Humulesti, oras Targu Neamt, jud. Neamt
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN S.R.L.** – Piatra Neamt,
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **S.C. MAIR BROS INDUSTRIES S.R.L.**
5. Data : 2023;

Sef de proiect

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea 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 Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 317 / 13.12.2023

PIESE DESENAE:

- | | | |
|----|---------------------------------------|----------------------|
| 1. | INCADRARE IN TERITORIU | SC. 1 : 20000/1:4000 |
| 2. | INCADRARE IN ZONA | SC 1: 5000 |
| 3. | ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE | SC 1: 1000/1:200 |
| 4. | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | SC 1: 1000/1:200 |

5.	REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	SC 1: 1000
6.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1: 1000
7.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1: 1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect:	Elaborare PUZ pentru construire cartier rezidential
2. Adresa:	Intravilan Humulesti, oras Targu Neamt, jud. Neamt
3. Proiectant :	S.C. YOUPLAN S.R.L. – Piatra Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar :	S.C. MAIR BROS INDUSTRIES S.R.L.
5. Data :	2023;

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de lotizarea unui teren cu o suprafata de (32.295 mp) format din 23 de parcele si schimbarea de functiune din UTR 23 – Zona unitati industriale/depozitare in Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare si Zona de agrement si spatii verzi, pentru care este necesar PUZ pentru modificare conditii de construire, conform certificat de urbanism. Terenul este situat in intravilanul Humulesti, oras Targu Neamt, jud. Neamt proprietate a beneficiarului conform extraselor de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 314 din 13.12.2023 eliberat de Primaria Orasului Targu Neamt, jud. Neamt s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, realizarea de lucrari de construire care nu se incadreaza in reglementarile existente conform PUG se pot face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, POT, CUT, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 32.295 mp. si este formata din 23 de parcele: CF57597; CF57598; CF57599; CF57600; CF57601; CF57602; CF57603; CF57604; CF57605; CF57606; CF57607; CF57608; CF57609; CF57610; CF57611; CF57612; CF57613; CF57614; CF57615; CF57616; CF57617; CF57618; CF57619.

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt UTR23 - zona unitati

industriale/depozitare, dar este oportuna realizarii unei zone de locuinte individuale si colective mici.

1.3 Surse documentare

- PUG ORAS TARGU NEAMT, JUD. NEAMT si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL 270 din 2014
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;
- Extras de carte funciara
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;
- Tema de proiectare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilan, in extremitatea sudica a localitatii Humulesti.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:

Zona in care sunt amplasate parcelele studiata prezinta interes pentru dezvoltatori imobiliari. Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 15min fata de centru si disponibilitatea retelelor edilitare (retea electricitate, apa, gaz si canalizare).

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul rezidential, cu locuinte si spatii comerciale complementare locuirii.

2.2. Incadrarea in localitate

Plansa nr.U.0.1 " Incadrare in PUG oras Targu Neamt " -

Humulești este o localitate componentă a orașului Târgu Neamț din județul Neamț, Moldova, România.

Târgu Neamț (în ebraică și idiș *טרגו ניאמץ*, în maghiară *Németvásár*, în latină *Ante Castrum Nempch*) este un oraș în județul Neamț, Moldova, România, format din localitățile componente Blebea, Humulești, Humuleștii Noi și Târgu Neamț (reședința). Localitatea este renumită pentru Cetatea Neamțului, ridicată de Petru I Mușat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle și – de asemenea – prin satul (astăzi cartierul) Humulești, leagănul copilăriei povestitorului Ion Creangă. În plus, orașul este centrul unui areal din nordul județului Neamț în care se găsesc aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importantă valoare artistică și culturală, precum Văratec, Agapia sau Secu. Are o populație de 18.695 de locuitori (2011).

Asupra originii toponimului Neamț au existat diferite discuții și ipoteze, care nu au soluționat mulțumitor această problemă.

Târgu Neamț este un oraș din județul Neamț, regiunea Moldova, România. Orașul este situat în nordul județului Neamț, în vestul regiunii istorice Moldova și în nord-estul României. Orașul este situat la o altitudine medie de 365 m, pe terasa râului Ozana, un afluent al Moldovei, care se varsă în râul Siret. Prin așezarea sa, orașul se află – de asemenea – la intrarea în Depresiunea Neamțului, la poalele Culmii Pleșu, Vârful Vânători (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamțului (Ozana - Topolița) și dealurile și culmile ce țin de Subcarpații Moldovei: Culmea Pleșu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulești și Ocea la sud, și dealul Boiștea care închide valea Ozanei la est. Culmea Pleșului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are înălțimea maximă de 913 m. Înspre orașul Târgu Neamț, se află vârful Vânători care are altitudinea de 623 m, ce se ridică cu aproape 250 m deasupra albiei râului Ozana, printr-o pantă stâncoasă.

Înspre sud dealurile au aspect de coline datorită înălțimilor lor nu foarte mari: Dealul Movilelor (440 m), dealul Humulești (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boiștea este situat pe latura estică a orașului Târgu Neamț, pe cealaltă parte a râului Ozana, la ieșirea din depresiunea subcarpatică. Are altitudinea maximă de 582 m și străjuiește întreaga vale, mai ales că versantul nordic este mai abrupt. La baza sa se găsește satul Blebea, o mică suburbie a orașului.

Din punct de vedere al vestigiilor arheologice, în arealul orașului Târgu Neamț a existat una din cele mai vechi așezări locuite din zona Moldovei, ele datând din neolitic și epoca bronzului. Cele mai vechi dovezi de locuire s-au găsit în zona Băilor Oglinzi (zona izvoarelor sărate), și anume ceramică ce datează din perioada culturii Starčevo-Criș (mileniul VI-V î.d. Hr.). Cultura aceasta a fost urmată de cultura Precucuteni (mileniu V-IV î.d. Hr.) și apoi civilizația Cucuteni (până în mileniul III î.d.Hr.), culturi atestate de descoperirile facute la Pometea, Lunca, Târpești, Oglinzi, etc. În anul 1847, atunci când s-au început săpăturile pentru Spitalul Orășenesc, s-au descoperit, de asemenea, urmele unei posibile cetăți dacice.

În epoca feudală exista în această zonă o așezare stabilă și evoluată, care, datorită situației sale la intersecție de drumuri comerciale de mare importanță, și-a câștigat repede statutul de târg. Acest statut a fost câștigat mai ales după secolul al XII-lea, după venirea și stabilirea aici a mai multor sași din zona Flandrei, atunci când s-a adoptat pentru așezarea deja existentă modelul de organizare a orașelor transilvănene, iar ocupațiile locuitorilor s-au extins și la meșteșugurile practicate de sași.

Ca repere urbane în vecinătate se regasesc:

- Hotel Eden – 1.5 km.

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 270 din 2014, parcela este situată în UTR 23, ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE. Din punct de vedere al rețelelor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la următoarele utilitățile urbane: electricitate, apă, canalizare și gaz.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane, în vecinătate nu se afla nimic pe o rază de 700m.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” – la gradul 8.1. pe scara MSK (hartă de mai jos).

Normativul P100–1/2013 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale” indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și T_C (a_g –coeficient seismic; T_C –perioadă de colț [s]):

- $a_g = 0.25g$
- $T_C = 0.70 s$

2.4. Date climatice

Amplasamentul aparține zonei de climat temperat continentală marcată de o amplitudine termică foarte mare a valorilor extreme. Sunt caracteristice masele de aer rece ale anticlonului siberian, iar vara aerul uscat continental sau tropical. În perioada caldă a anului, seceta este un fenomen accentuat și frecvent; iarna sunt specifice inversiunile termice în comparație cu alte regiuni din Podișul Moldovei.

În conformitate cu STAS 6054 “Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 100.0 cm.

Pentru studiul terenului, a caracteristicilor fizico-mecanice ale stratului de fundare și a condițiilor de fundare pentru fiecare obiect ce se va realiza în acest perimetru este necesar și obligatoriu întocmirea de studii geotehnice de detaliu.

Această obligație revine beneficiarilor construcțiilor respective.

Studiul geotehnic nu semnalează riscuri naturale deosebite în zona studiată, și este încadrat în categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

2.4 Circulația

Amplasamentul studiat beneficiază de acces direct din str. Valea Seacă cu lățime de 3.2m cu care se învecinează pe latura de vest.

Str. Valea Seacă nu prezintă îmbracaminte asfaltică (se încadrează în categoria a IV-a, din punct de vedere al importanței) și nu este amenajată din punct de vedere al profilului transversal.

Str. Valea Seacă nu prezintă o lățime de minim 7m carosabil.

În planșa nr. 2” Analiza situației existente” se poate studia relația parcelei din punct de vedere al accesului cu circulațiile din vecinătate:

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

In plansa nr. 3. " Analiza situatiei existente " sc 1 : 1000 este prezentat modul de utilizare a terenului pe parcela studziata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilan** Humulesti, oras Targu Neamt, jud. Neamt si este format din 23 de parcele. Parcelele care au generat PUZ sunt urmatoarea:

1. Parcela cu **S= 19.823 mp** - din care: (curti constructii - 8.772mp. si neproductiv - 11.051mp.), teren liber de constructii, intravilan, NC 57597, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:
 - o nord – NC55630; NC56526; NC50718; NC54362; NC51413; Proprietati particulare
 - o est – NC57598; NC57607; NC57604; NC57608; NC57611; NC57601; NC57602; NC57603
 - o sud – NC57619; NC57618; NC57617; NC57616; NC57615; NC57614; NC57613; NC57612; NC57611; NC53063.
 - o vest – NC54345; NC53063; NC55630, str, Valea Seaca

2. Parcela cu **S= 508 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57598, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:
 - o nord – NC53739; NC53738; Proprietati particulare
 - o est – NC57599
 - o sud – NC57597
 - o vest – NC57597

3. Parcela cu **S= 543 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57599, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:
 - o nord – Proprietati particulare
 - o est – NC57600; NC57597
 - o sud – NC57597
 - o vest – NC57598

4. Parcela cu **S= 509 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57600, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:
 - o nord – Proprietati particulare
 - o est – Proprietati particulare
 - o sud – NC57601; NC57597
 - o vest – NC57599

5. Parcela cu **S= 487 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57601, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:
- nord – NC57600
 - est – Proprietati particulare
 - sud – NC57602
 - vest – NC57597
6. Parcela cu **S= 540 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57602, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:
- nord – NC57601
 - est – Proprietati particulare
 - sud – NC57603
 - vest – NC57597
7. Parcela cu **S= 656 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57603, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:
- nord – NC57602
 - est – Proprietati particulare
 - sud – Proprietati particulare
 - vest – NC57597; NC57604
8. Parcela cu **S= 481 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57604, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:
- nord – NC57597
 - est – NC57597; NC57603
 - sud – NC57610
 - vest – NC57597
9. Parcela cu **S= 512 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57605, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:
- nord – NC57597
 - est – NC57597
 - sud – NC57597
 - vest – NC57606
10. Parcela cu **S= 504 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57606, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:
- nord – NC57597
 - est – NC575605
 - sud – NC57607

o vest – NC57597

11. Parcela cu S= 504 mp - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57607, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:

- o nord – NC57597
- o est – NC57606
- o sud – NC57597
- o vest – NC57597

12. Parcela cu S= 505 mp - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57608, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:

- o nord – NC57597
- o est – NC57609
- o sud – NC57597
- o vest – NC57597

13. Parcela cu S= 454 mp - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57609, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:

- o nord – NC57597
- o est – NC57597
- o sud – NC57597
- o vest – NC57608

14. Parcela cu S= 668 mp - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57610, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:

- o nord – NC57604
- o est – Proprietati particulare
- o sud – NC57611; NC57597
- o vest – NC57597

15. Parcela cu S= 855 mp - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57611, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:

- o nord – NC57610
- o est – Proprietati particulare
- o sud – Proprietati particulare
- o vest – NC57597; NC57612

16.Parcela cu **S= 536 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57612, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:

- o nord – NC57597
- o est – NC57611
- o sud – Proprietati particulare
- o vest – NC57613

17.Parcela cu **S= 542 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57613, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:

- o nord – NC57597
- o est – NC57612
- o sud – Proprietati particulare
- o vest – NC57614

18.Parcela cu **S= 544 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57614, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:

- o nord – NC57597
- o est – NC57613
- o sud – Proprietati particulare
- o vest – NC57615

19.Parcela cu **S= 546 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57615, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:

- o nord – NC57597
- o est – NC57614
- o sud – Proprietati particulare
- o vest – NC57616

20.Parcela cu **S= 548 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57616, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:

- o nord – NC57597
- o est – NC57615
- o sud – Proprietati particulare
- o vest – NC57617

21.Parcela cu **S= 550 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57617, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:

- o nord – NC57597
- o est – NC57616
- o sud – Proprietati particulare

o vest – NC57618

22. Parcela cu **S= 474 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57618, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:

- o nord – NC57597
- o est – NC57617
- o sud – Proprietati particulare
- o vest – NC57619

23. Parcela cu **S= 1.006 mp** - din care: teren liber de constructii, neproductiv, intravilan, NC 57619, UTR 23, ZONA UNITATAI INDUSTRIALE/DEPOZITARE, si urmatorii vecini:

- o nord – NC57597
- o est – NC57618
- o sud – Proprietati particulare
- o vest – NC54345

In prezent, suprafata de teren care a generat PUZ (parcela proprietate a beneficiarului) este imprejmuita.

Categoria de folosinta a terenurilor este : neproductiv si curti constructii - intravilan.

Relationari intre functiuni

Funcțiunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei: locuinte individuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Aproximativ 2% Parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite - cu locuinta si anexe. Celalalte parcele sunt libere de constructii si se afla in intravilan si extravila.

Aspecte calitate ale fondului construit

Nu se remarca aspecte ale fondului construit datorita lipsei constructiilor, aproximativ 2% din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la: electricitate, apa, gaz si canalizare.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona de afla o pensiune la o distanta de 1.5km.

Asigurarea cu spatii verzi

In zona nu exista un parc sau un spatiu verde public amenajat.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

Principalele disfunctionalitati

- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirilor propuse - este necesara bransarea la electricitate, apa, canalizare si gaz. In zona exista retea de electricitate, apa, gaz si canalizare.
- Se vor prelua elemente de reglementare din PUG si RGU, pentru a integra investitia propusa in zona.

2.6 Echiparea edilitara

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de electricitate, apa, gaz si canalizare disponibila. Se va o propune o platforma pubele pentru pre colectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- Strada Valea Seaca, nu are profilul stradal amenajat si are o latime mai mica de 7 m.

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona va fi echipata in sistem centralizat indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament: investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforma special amenajata (containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Se vor lua masuri corespunzatoare pentru a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa.

Evidentiarea riscurilor naturale si antropice

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.

Este necesara dimensionarea adecvata a utilitatilor pentru a face fata necesarului gospodariei.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata si in apropierea acesteia nu sunt zone construite protejate, sau elemente de patrimoniu natural care sa necesite protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

Conform regulamentului general de urbanism – H.G. 525 din 1996 - articolului 6.8, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m2/locuitor.

DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 384 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:

Suprafata teren reglementat	32.295 mp	
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela - Zona pentru locuinte si functiuni complementare	3,629.85 mp.	15.00% din 24.199mp - Zona pentru locuinte si functiuni complementare
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela - Zona de agrement si spatii verzi	2,096.5mp.	70.00% din 2.995 - Zona de agrement si spatii verzi
TOTAL suprafata minima spatii verzi din teren reglementat	5,726.35 mp	17.73 % din total suprafata teren reglementat

2.8 Optiuni ale populatiei

Orasul Targu Neamt are o populatie inregistrata in anul 2021 de 18.029 locuitori (in scadere fata de recensamantul anterior) Datorita preturilor terenurilor din zona si a accesibilitatii, beneficiariul doreste construirea urmatoarelor obiective: locuinte individuale.

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Punctul de vedere al administratiei publice locale, conform avizului de oportunitate emis de arhitectul sef este favorabil solutiei propuse.

Proiectantul aprecieaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea localitatii prin intregirea frontului stradal, dezvoltarea unei functiuni compatibile cu vecinatatile si imbunatarirea imaginii urbane a zonei.

**Concluziile raportului de informare si consultare a publicului sunt:
Nu s-au semnalat opinii exprimate impotriva aprobarii acestui Plan urbanistic Zonal.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare : studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile. Distantele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situatiei existente, disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- asanarea zonei (taierea vegetatiei crescute haotic, spontan, fara valoare dendrologica);
- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial astfel incat sa se obtina o compozitie unitara.
- Respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in codul civil;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a investitiei propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare.

Suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in vecinatate a aceluiasi tip de functiune (locuinte) permit si favorizeaza realizarea investitiei propuse.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 270 din 2014, parcela este situata in intravilan Humulesti, oras Targu Neamt, jud. Neamt, UTR 23, ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE. Accesul la amplasament se realizeaza direct din str. Valea Seaca.

Pentru suprafata de teren studiată nu exista indicatori urbanistici prestabiliti: REGIM DE INALTIME MAXIM, POT si CUT.

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lucrari de construire care nu

se incadreaza in reglementarile PUG este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezinta este aproximativ plan. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita cu vegetatie spontana, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Parcela care face obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (in regim public) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este constructibil. Conditii de fundare impun o adancime minima de fundare de 1.0m fata de nivelul terenului natural.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 3. “ Reglementari urbanistice - Zonificare” si plansa nr.4. “ Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa” este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcelele rezultate** se asigura din drumul local si din drumul propus prin PUZ.

Poarta (portile) de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcelele rezultate.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul public.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate a SC MAIR BROS INDUSTRIES SRL, in suprafata de **32.295 mp**, se structureaza conform plansei nr. 3. - «REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE» si conform plansei nr. 4 « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune lotizarea terenului cu functiunea ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE si ZONA DE AGREMENT SI SPATII VERZI**
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim S+P+1E pentru zona de locuinte individuale si functiuni complementare si P pentru zona de agrement si spatii verzi.
- Se propune **POT 40% si CUT 0.8** – pentru zona de locuinte individuale si functiuni complementare
- Se propune **POT 30% si CUT 0.3** – pentru zona de agrement si spatii verzi

- Se propune lotizarea terenului in vederea infiintarii unei zone de locuinte si a unei zone de agrement.
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
 - retragere de minima 1.0 m fata de limitele laterale.
 - retragere minima de 2.0 m fata de limita posterioara a proprietatii;
 - retragere de 5.00 m fata de frontul stradal - conform plansei de reglementari urbanistice.
- Cladirile propuse – vor avea fatada principala tratata ca fatada principala.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite (vezi plansa nr. 3.- Reglementari urbanistice – Zonificare si plansa nr.4. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).
- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate
- Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere pe fiecare parcela rezultata;

▪ **BILANT TERITORIAL PROPUS**

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	32295.00	100.00	32295.00	100.00
UTR 23 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	32295.00	100.00	0.00	0.00
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	0.00	24199.00	74.93
ZONA DE AGREMENT SI SPATII VERZI	0.00	0.00	2995.00	9.27
CIRCULATII CAROSABILE, CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	5101.00	15.80

CF57597; CF57598; CF57599; CF57600; CF57601; CF57602; CF57603; CF57604; CF57605; CF57606; CF57607; CF57608; CF57609; CF57610; CF57611; CF57612; CF57613; CF57614; CF57615; CF57616; CF57617; CF57618; CF57619;						
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROBUS		PROBUS	
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	32295.00	100	24199.00	100	2995.00	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	9679.60	40	898.50	40
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	19359.2	-	898.5	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	3629.85	15	2096.5	70
REGIM DE INALTIME	-		S+P+1E		P	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-		-	
POT	-		40%		30%	
CUT	-		0.8		0.3	

CIRCULATIA TERENURILOR	-	-	-
FUNCTIUNE	UTR 23 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	ZONA DE AGREMENT SI SPATII VERZI

In plansa nr. 3. – “ Reglementari urbanistice – Zonificare” si plansa nr. 4 - "Reglementari – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiilor si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate. Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 5)

In plansa nr. 5 " Reglementari echipare edilitara “ este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus are caracter de " pionierat", in sensul ca vis-à-vis de amplasament nu exista alte locuinte ce isi asigura utilitatile in sistem public.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune ingropat si racordat la reseaua electrica existenta.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura in sistem public - bransarea la reseaua de apa, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere deverseaza in reseaua publica de canalizare - cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze se va face in sistem public prin bransare la reseaua de gaze - cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea va fi realizata cu centrala pe gaz sau centrala cu combustibil solid.

Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna din domeniul public existenti.

Gospodaria comunala

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere pe fiecare lot rezultat.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

3.7 Protectia mediului

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

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in reseaua de canalizare; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in admosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea si alimentarea acestora cu carburanti si lubrifianti pe parcela proprietate private care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipienti metalici si predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic si eliminate prin incinerare.

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatic, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor de interes public.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic. Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca

la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate se va realiza in reseaua de canalizare. Nu este necesara preepurarea apelor uzate.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.

Deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe fiecare lot; beneficiarii vor incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelelor pentru locuinte si 70% din suprafata parcelei din zona de agrement.

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidari de maluri.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul suburban al zonei.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelelor pentru locuinte si 70% din suprafata parcelei din zona de agrement.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu se afla bunuri de patrimoniu. Terenurile cu CF57597; CF57598; CF57599; CF57600; CF57601; CF57602; CF57603; CF57604; CF57605; CF57606; CF57607; CF57608; CF57609; CF57610; CF57611; CF57612; CF57613; CF57614; CF57615; CF57616; CF57617; CF57618; CF57619; au o suprafata totala de 32.295 mp, iar zona reglementata prin PUZ are suprafata de 32.295mp.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

In urma curatarii terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Cladirile propuse nu vor afecta imaginea urbana a zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

PUZ-ul sugereaza necesitatea largirii profilului carosabil al strazii Valea seaca de la 3.2m. la 6m. carosabil + trotuar pe ambele parti de 1.5m. - rezultand o latime de 9m.(trotura + carosabil + trotuar), pentru a indeplini standardele in vigoare.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local/ teren privat drum.

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
 - Circulatiile publice carosabile
 - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
 - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)
Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes local, strada Valea Seaca
 - Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)
Nu este cazul.
 - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
Terenul care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor fizice. Strada propusa prin PUZ (in continuarea strazii Valea Seaca) este proprietate proprietatea privata a persoanelor fizice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice.

- Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hasuri):
 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ teritoriale
Nu este cazul.
 - Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesiunii
Nu este cazul.
 - Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului
Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat în intravilan, UTR 23, ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- intervenții asupra rețelelor edilitare - Utilitățile se vor rezolva în regim centralizat.
- intervenții asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul
- intervenții de lucrări drumuri: amenajare cai de circulație carosabile și pietonale
- intervenții de lucrări de construcții: amenajare construire clădiri
- intervenții de lucrări de amenajare peisagistică: plantarea și amenajarea spațiilor verzi

Sunt necesare următoarele tipuri de intervenții:

- brasament rețea electricitate, apă, canalizare, gaz
- amenajare cai de circulație carosabile și pietonale
- construire clădiri
- plantarea și amenajarea spațiilor verzi

Priorități de intervenție

1. brasament rețea electricitate, apă, canalizare și gaz
2. amenajare cai de circulație carosabile și pietonale
3. construire clădiri
4. plantarea și amenajarea spațiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

- Proiectantul apreciază ca oportuna investiția propusă, fiind vorba de o investiție compatibilă cu funcțiunile existente în vecinătate.
- Prezentul PUZ propune lotizarea terenului format din 23 de parcele CF57597; CF57598; CF57599; CF57600; CF57601; CF57602; CF57603; CF57604; CF57605; CF57606; CF57607; CF57608; CF57609; CF57610; CF57611; CF57612; CF57613; CF57614; CF57615; CF57616; CF57617; CF57618; CF57619;,, aflat în zona **UTR 23 – ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE**, în vederea înființării unei ZONA PENTRU

LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE si a unei ZONE AGREMENT SI SPATII VERZI.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii:

- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ:**

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT = 40 % ; CUT = 0.8; regim maxim de inaltime maxim S+P+1E

ZONA AGREMENT SI SPATII VERZI

POT = 30 % ; CUT = 0.3; regim maxim de inaltime maxim P

- Parcelele din zona de locuire se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 15%, iar parcelele din zona de agrement se vor amenaja cu spatii verzi in proportie de 70%.

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	32295.00	100.00	32295.00	100.00
UTR 23 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	32295.00	100.00	0.00	0.00
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	0.00	24199.00	74.93
ZONA DE AGREMENT SI SPATII VERZI	0.00	0.00	2995.00	9.27
CIRCULATII CAROSABILE, CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	5101.00	15.80

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROBUS		PROBUS	
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	32295.00	100	24199.00	100	2995.00	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	9679.60	40	898.50	40
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	19359.2	-	898.5	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	3629.85	15	2096.5	70
REGIM DE INALTIME	-	-	S+P+1E		P	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-	-	-		-	
POT	-	-	40%		30%	
CUT	-	-	0.8		0.3	
CIRCULATIA TERENURILOR	-	-	-		-	

FUNCTIUNE	UTR 23 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	ZONA DE AGREMENT SI SPATII VERZI
-----------	----------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	----------------------------------

3.9. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale

3.10. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale. Protectie civila. (conform legislatiei in vigoare - P118-1/1999 actualizat, P118-2/2013 actualizat, NP133/2013)

ACCESE

Calea de acces de la vest – str. Valea Seaca – nu prezinta imbracaminte asfaltica si are o banda pe sens - total 3.2m carosabil. Se propune amenajarea strazii pentru a se asigura latime a carosabilului de minim 6m. Raza de racord dintre strazi este de minim 6m. Se poate realiza accesul masinilor de interventie.

Terenul studiat prezinta 1 acces carosabil cu latime de minim 6m.

Terenul prezinta o declivitate moderata.

Lotul studiat prezinta si 1 acces pietonal. Circulatiile carosabile si pietonale in interiorul lotului create vor fi amenajate: pavate, betonate sau asfaltate.

ESTE ASIGURAT ACCESUL IN CAZ DE URGENTA PENTRU AUTOSPECIALE PE PARCELA STUDIATA.

CĂI DE ACCES, INTERVENȚIE ȘI SALVARE

2.9.1. Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd căi de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospeciilor de intervenție ale pompierilor.

Nu este obligatorie asigurarea unor circulații carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, etc. precum și la construcții încadrate în categoria de importanță D (redușă).

2.9.2. Căile de circulație (drumurile) prevăzute, vor asigura accesul fără obstacole și pe distanțe cât mai scurte la construcții, depozite de substanțe combustibile, puncte de staționare și alimentare ale autospeciilor și surse de apă.

2.9.3. Căile de circulație și de acces (drumuri) la construcții și incinte construite, care au încrucișări de nivel cu linii c.f. pe care pot staționa vagoane, vor fi asigurate cu a doua posibilitate de traversare, astfel încât accesul autospeciilor de intervenție în caz de incendiu să fie posibil permanent.

2.9.4. Realizarea de curți închise pe toate laturile de construcții etajate, nu se recomandă. În cazurile în care se prevăd totuși asemenea curți, în care autospeciile de intervenție ale pompierilor nu au acces, este necesară asigurarea posibilităților de salvare a persoanelor din clădire prin ferestre sau goluri ale fațadelor construcției accesibile pentru

intervenția serviciilor și unităților de pompieri, marcându-se corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut în caz de incendiu.

2.9.5. Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil), se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecheri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțimea de 1,90 m.

2.9.6. Construcțiile blindate vor avea asigurate posibilități de acces pentru personalul de intervenție al serviciilor și unităților de pompieri, prin deschideri prevăzute în pereții exteriori, protejate cu panouri ușordemontabile din afară și marcate corespunzător.

2.9.7. Pentru intervenția personalului pompierilor direct din exterior, închiderile perimetrice ale construcțiilor cu pereți cortină vor avea marcate panourile de vitrare prin care se poate accede în circulațiile comune orizontale (holuri, vestibuluri, coridoare, etc.) sau în încăperi cu acces permanent în circulațiile comune.

Marcarea vizibilă din exterior a cel puțin unui acces pe fiecare etaj al construcției este obligatorie la etajele situate până la 28,00 m față de carosabil, pe toate fațadele accesibile autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

2.9.8. La construcțiile închise perimetral cu pereți cortină se vor asigura circulații carosabile în dreptul panourilor de fațadă marcate pentru accesul echipelor de intervenție ale pompierilor.

2.9.9. În interiorul construcțiilor, căile de intervenție ale personalului serviciilor și unităților de pompieri vor fi stabilite, amenajate și marcate corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut în caz de incendiu.

DOTAREA CU MIJLOACE DE INTERVENȚIE ȘI SERVICIUL DE POMPIERI

2.10.1. Pentru asigurarea verificării, supravegherii și intervenției în caz de incendiu, prin proiect se va stabili nivelul de dotare a serviciului de pompieri, în funcție de categoria de importanță, mărimea, destinația și vulnerabilitatea la incendiu a construcției.

2.10.2. Echiparea și dotarea serviciului de pompieri trebuie să corespundă necesităților practice asigurării siguranței la foc a construcției, conform reglementărilor specifice, în funcție de riscurile de incendiu și scenariile de siguranță la foc.

2.10.3. În documentația tehnică serviciul de pompieri va avea stabilit spațiul necesar funcționării permanente a acestuia, de regulă, dispus la parterul sau nivelurile supraterane inferioare ale construcției.

2.10.4. Serviciul de pompieri va fi dotat cu mijloace de iluminat și comunicații, aparatură specifică și echipament de protecție, corespunzător riscurilor de incendiu și tipului de construcție, asigurându-se rezervele necesare.

2.10.5. Construcțiile se dotează cu mijloace tehnice de stingere corespunzătoare riscurilor și categoriilor de pericol de incendiu specifice, precizându-se în documentație tipul acestora și cantitatea necesară, inclusiv rezervele pentru înlocuirea imediată.

CLADIRI

Nu exista cladiri pe amplasament. Se propune lotizarea terenului in vederea infiintarii unei zone de locuinte. Se vor respecta prevederile din HG525/1996 si din Codul Civil.

In cazul in care nu sunt respectate distantele minime de siguranta la foc fata de constructii, se pot adopta masuri compensatorii, in functie de fiecare situatie in parte, conform scenariului de securitate la incendiu realizat in faza DTAC (exemple: perete antifoc, senzori de fum si de caldura, sprinkere, hidranti interiori, hidranti exteriori, etc).

CLADIRILE PROPUSE RESPECTA NORMELE SI NORMATIVELE IN VIGOARE IN CEEA CE PRIVESTE AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR SI CONFORMAREA LA FOC.

CLADIRILE PROPUSE VOR AVEA GRADUL DE REZISTENTA LA FOC I, II, III sau IV.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR ȘI CONFORMAREA LOR LA FOC.

Amplasarea

Construcțiile supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare, (luând în calcul suma ariilor construite efective).

2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art.2.2.1., se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Tabel 3.2.4

Arii construite admise pentru compartimente de incendiu ale clădirilor civile (publice) supraterane

Gradul de rezistență la foc	Aria maximă construită (la sol), a unui compartiment de incendiu (în nr)	
	Clădiri cu un nivel	Clădiri cu mai multe niveluri
I - II	2500	
III	1800	
IV	1400	1000
V	1000	800

NOTĂ: 1. Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00m.

2. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenariile de siguranță la foc.

Tabel 3.2.5

Număr de niveluri supraterane maxim admis și capacitatea clădirilor civile de gradul III-V de rezistență la foc

Nr. crt.	Destinația clădirilor	Capacitate (Număr maxim de persoane)	Număr maxim de niveluri pentru clădiri având gradul de rezistență la foc:		
			III	IV	V
1	Clădiri care adăpostesc persoane <u>ce nu se pot evacua singure</u>	150	2	1	1
2	Clădiri pentru muzee sau expoziții <u>care nu adăpostesc valori deosebite</u>	300	3	2	1
	Clădiri pentru cazare temporară	200			
	Clădiri pentru învățământ de cultură generală și licee	480			
3	Clădiri de locuit	200	5	3	2
4	Clădiri cu alte destinații, fără săli aglomerate	300	5	2	1

2.2.3. Construcțiile cu destinații sau funcțiuni diferite, grupate sau comasate în cadrul unui compartiment de incendiu, se separă între ele cu pereți și planșee corespunzătoare destinațiilor, riscurilor și categoriilor de incendiu, precum și densității sarcinii termice, conform

prevederilor normativului, iar între compartimentele de incendiu, dacă nu sunt asigurate distanțele de 1siguranță, se prevăd elemente despărțitoare verticale antifoc sau rezistente la foc (pereți) din materiale C0 (CA1), rezistente la foc corespunzător densității sarcinii termice, dar minimum 3 ore și după caz, rezistente la explozie.

În clădiri înalte și foarte înalte se pot realiza compartimente de incendiu conform prevederilorspecifice acestora.

RETELE EDILITARE

Se recomanda implementarea unui sistem de hidranti exteriori stradali de-a lungul circulatiilor propuse, conform reglementarilor in vigoare si in functie de avizul furnizorului de apa in legatura cu presiunea disponibila in retea. In prezent, in zona nu sunt montati hidranti stradali.

In proiectarea retelei de apa se va tine cont de prevederile **NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA, EXECUTIA SI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE A LOCALITATILOR NP 133 DIN 2013.**

INSTALATII CU HIDRANTI DE INCENDIU EXTERIORI

Echiparea tehnica cu hidranti de incendiu exteriori

6.1. (1) Retelele de distributie a apei din centrele populate (localitatile) trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care trebuie sa asigure conditiile de debit si presiune necesarestingerii incendiilor, potrivit prevederilor prezentului normativ si a celorlalte reglementari tehnice referitoare la instalatii de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor din mediul rural, dupa caz.

(2) În cazurile în care, conform avizului regiei/societatii furnizoare de apa din centre populate (localitati), retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, se prevede rezerva de apa pentru incendiu, dimensionata conform art. 13.31 din prezentul normativ.

(3) Necesarul de apa pentru stingerea incendiilor la constructiile precizate la alin. (2) poate fi asigurat prin extinderea retelei de distributie din centrul populat (localitate), din retelele de distributie si rezerva proprie sau numai din rezerva proprie.

(4) Constructiile la care trebuie asigurata echiparea cu hidranti exteriori sunt:

a) cladiri închise de importanta exceptionala si deosebita (categoriile A si B de importanta);

b) cladiri înalte, foarte înalte sau cu sali aglomerate;

c) cladiri de locuit colective cu mai mult de 5 (cinci) niveluri supraterane;

d) cladiri, compartimente de incendiu si spatii pentru comert cu mai mult de 2 (doua) niveluri sau cu aria construita mai mare de 600 m²;

e) cladiri administrative cu aria construita mai mare de 600 m² sau cu mai mult de 4 (patru) niveluri supraterane;

f) cladiri de sanatate/ pentru supravegherea, îngrijirea sau cazarea/adapostirea copiilor prescolari, a batrânilor, persoanelor cu dizabilitati sau lipsite de adapost, cu mai mult de 2 (doua) niveluri supraterane;

- g) cladiri de cultura pentru mai mult de 100 persoane sau cu aria construita mai mare de 600 mp sau cu mai mult de 2 (doua) niveluri supraterane;
- h) cladiri de învățământ, cu mai mult de 200 persoane sau cu aria construita mai mare de 600 mp ori cu mai mult de 2 (doua) niveluri supraterane;
- i) cladiri închise de sport, cu capacitate de primire mai mare de 300 de persoane;
- j) cladiri de cult cu mai mult de 3 (trei) niveluri supraterane si aria construita peste 600 m² sau pentru mai mult de 200 de persoane;
- k) cladiri de turism cu mai mult de 50 de paturi sau cu aria construita mai mare de 600 m² si mai mult de 3 (trei) niveluri supraterane;
- l) cladiri montane sau din Delta Dunarii, cu capacitati mai mari de 150 de paturi si mai mult de 4 (patru) niveluri supraterane;
- m) cladiri de cazare a elevilor, studentilor, sportivilor cu mai mult de 100 de paturi sau cu aria construita mai mare de 600 m² si mai mult de 3 (trei) niveluri supraterane;
- n) cladiri de productie si/sau depozitare cu risc de incendiu mare sau foarte mare, cu aria desfasurata mai mare de 600 m² si volum peste 3000 m³;
- o) depozite cu stive înalte (peste 6 m înaltime);
- p) depozite deschise pentru materiale sau substante combustibile, cu aria construita mai mare de 800 m²;
- q) parcaje subterane cu mai mult de 10 autoturisme, potrivit reglementarii specifice;
- r) parcaje supraterane deschise cu mai mult de 2 (doua) niveluri si aria construita mai mare de 600 m²;
- s) cladiri civile subterane cu aria construita mai mare de 600 m² si 2 (doua) sau mai multe niveluri subterane.

6.2. (1) Pentru categoriile de constructii precizate la art. 6.1 alin.(2), amplasate în intravilanul sau extravilanul centrelor populate (localitatilor) care nu sunt echipate cu retele de alimentare cu apa, stingerea din exterior a incendiilor se asigura din gospodarii proprii de apa si retele de distributie prevazute cu hidranti, alcatuite si dimensionate corespunzator prezentului normativ.

(2) Hidrantii de incendiu exteriori nu sunt obligatorii pentru protectia constructiilor mentionate la art. 6.1 alin (4) amplasate izolat (la mai mult de 500 m de zone construite) si care nu sunt echipate cu instalatii de alimentare cu apa, precum si la constructii izolate de productie sau depozitare cu arii construite sub 2000 m² si maximum doua niveluri. În asemenea situatii trebuie sa se asigure posibilitati de alimentare cu apa a pompelor mobile de interventie din surse naturale învecinate (râuri, lacuri, fântâni) sau din rezervoare (bazine).

6.14. Se admite asigurarea cu apa direct din bazine, rezervoare si alte surse naturale cu ajutorul pompelor mobile de stins incendiu (autopompe sau motopompe) din dotarea serviciului propriu de pompieri pentru:

- a) constructii si instalatii de productie si/sau depozitare cu risc de incendiu mare, mijlociu si mic cu suprafata incintei mai mica de 20 ha si care necesita pentru stingerea incendiilor din exterior un debit de apa de cel mult 20 l/s.;
- b) depozite de material lemnos situate în afara incintelor de productie sau a centrelor populate, care necesita pentru stingerea incendiilor din exterior un debit de apa de maximum 35 l/s.;

- c) grupuri de cladiri cu maximum 5000 locuitori;
- d) colonii de cazare temporara pentru maximum 1000 locuri.

12. Rezervoare si bazine pentru rezerva de apa necesare stingerii incendiilor. Surse de apa.

Rezerva de apa

12.1. Rezerva de apa necesara stingerii incendiilor se stabileste conform prevederilor din normativ. Aceasta se asigura din una sau mai multe surse de alimentare cu apa.

12.2. (1) Alimentarea cu apa a instalatiilor de stingere a incendiilor se realizeaza din:

- a) reseaua de distributie publica;
- b) rezervoare de acumulare cu capacitate totala si statie de pompare;
- c) rezervoare de acumulare cu capacitate redusa si statie de pompare;
- d) surse inepuizabile si statie de pompare;
- e) rezervor tampon închis si statie de pompare.

(2) Pentru instalatiile cu hidranti interiori se admit alimentările cu apa prevazute la alin. (1) lit. a) si b).

(3) Pentru instalatiile cu hidranti exteriori se admit alimentările cu apa prevazute la alin. (1) lit. a), b), c) si d).

(4) Pentru instalatiile cu sprinklere se admit alimentările cu apa prevazute la alin. (1) lit. b),

c) si e) conform precizarilor de la art. 7.112 – 7.116.

(5) Pentru instalatiile cu apa pulverizata, ceata de apa si spuma se admit alimentările cu apa prevazute la alin. (1) lit. b).

12.3. (1) Reteaua de distributie publica trebuie sa asigure necesarul de apa pentru stingerea incendiilor conform prevederilor din normativ sau celor din reglementarile tehnice specifice.

(2) Se pot adopta solutii de alimentare cu apa prezentate în articolul 12.2, lit. a), b), c) si e) cu urmatoarele conditii:

a) instalatia de incendiu se racordeaza direct la conducta de alimentare cu apa daca compania de apa certifica în scris functionarea retelei pe durata neîntrerupta la debitul si presiunile necesare functionarii instalatiei de stingere a incendiilor

b) rezervoare de acumulare cu capacitate totala si statie de pompare, cand compania de apa nu asigura debitul si presiunea pe durata neintrerupta, necesare functionarii instalatiei de stingere a incendiilor

c) rezervoare de acumulare cu capacitate redusa si statie de pompare, daca compania de apa certifica în scris functionarea retelei la debitul constant, dar insuficient functionarii instalatiei de stingere a incendiilor, pe perioada neintrerupta;

d) rezervor tampon închis si statie de pompare daca compania de apa certifica în scris functionarea pe perioada neintrerupta a retelei, la debit si presiune constante, dar insuficient functionarii instalatiei de stingere a incendiilor si solutia se adopta conform capitolului 9.5 din SR EN 12845;

(3) Rezerva de apa se determina pentru fiecare categorie de instalatie de stingere a incendiilor în parte.

12.4. (1) Rezerva de apa necesara stingerii incendiilor se poate pastra în rezervoare de acumulare independente sau comune, care servesc si alti consumatori.

(2) Rezerva de apa pentru instalatiile automate pentru stingerea incendiilor se pastreaza în compartimente separate.

12.5. Se prevede rezerva de apa intangibila pentru instalatiile de stingere cu sprinklere, sprinklere deschise, apa pulverizata, ceata de apa si spuma.

12.6. În mod exceptional, se admite sa se utilizeze pentru stingerea incendiului apa potabila sau industriala ori apa rece de alimentare a centralelor de apa calda ale incintei respective, daca procesul tehnologic permite acest lucru si pentru utilizarea ei nu se manevreaza mai mult de 2 vane din statia de pompare sau din camine exterioare accesibile în timpul incendiilor si astfel amplasate sau telecomandate încât sa poata fi actionate în timp util.

12.7. În scopul supravegherii permanente a alimentarii normale cu apa a rezervoarelor se prevad instalatii pentru semnalizare optica si acustica a nivelului rezervei de incendiu, care sa permita, în caz de necesitate, luarea masurilor de utilizare a rezervei de incendiu în regim de avarii, stabilite prin instructiunile de exploatare (înlturarea avariilor în timp util, restrângerea sau suprimarea unor consumuri, întarirea regimului de supraveghere etc.).

12.8. Rezervoarele si castelele de apa se prevad cu traductoare de nivel pentru comanda automata a pompelor. De asemenea se pot prevedea indicatoare de nivel montate pe rezervoare.

12.9. Când rezerva de incendiu este mai mare de 1.000 m³, aceasta se pastreaza în cel puțin doua rezervoare sau compartimente ale rezervorului, legate între ele, proiectate astfel încât sa poata fi scoase individual din functiune.

12.10. La instalatiile care au rezerva de incendiu mai mica de 1.000 m³ si sunt prevazute cu un singur rezervor, se face o legatura între conducta de aductiune a apei si cea de debitare (plecare), prin ocolirea pompelor, care sa fie folosita pentru alimentarea cu apa direct de la sursa pe timpul când rezervorul este scos din functiune (pentru a fi spalat sau reparat).

12.11. La toate rezervoarele si bazinele amplasate la o distanta mai mica de 1.000 m de constructie, inclusiv la cele interioare, se prevede posibilitatea alimentarii cu apa direct din acestea a pompelor mobile de interventie în caz de incendiu prin intermediul racordurilor Storz DN 100. Fac exceptie rezervoarele independente si compartimentele rezervoarelor pentru instalatiile automate precum si rezervoarele interioare cu capacitate de maximum 10 m³ si rezervoarele la care nu se asigura înaltimea maxima de aspiratie .

12.12. Punctele de alimentare a pompelor mobile de incendiu din bazine sau rezervoare exterioare, precum si punctele de stationare a pompelor sunt amplasate la minimum 10 m de cladirile cu nivel de stabilitate la incendiu I - II si la 20 m de cele încadrate în nivelurile de stabilitate III - IV sau fata de depozite deschise de materiale si lichide combustibile.

12.13. Râurile, lacurile, iazurile sau fântânile cu debit suficient si cu adâncime corespunzatoare pot fi amenajate pentru a servi la alimentarea cu apa în caz de incendiu, asigurându-se accesul autovehiculelor de interventie si posibilitatile de alimentare a autopompelor sau, dupa caz, a unor pompe fixe, la debitul de calcul.

12.14. Rezervoarele se pot amplasa în interiorul cladirilor sau în exteriorul acestora.

12.15. (1) Amplasarea rezervoarelor și a bazinelor de apă pentru stingerea incendiilor se face astfel încât să fie asigurat accesul mașinilor de intervenție pentru incendiu la punctele de alimentare.

(2) Racordurile fixe ale autovehiculelor de intervenție la punctul de alimentare cu apă direct din rezervor la conductei de aspirație trebuie să aibă garnituri de absorbție și racord înfundat, prevăzut cu lant și asamblat la racordul fix, pentru a se evita patrunderea corpurilor străine în conducta de aspirație și înfundarea acesteia. Punctele de staționare și alimentare a pompelor mobile de incendiu direct din rezervoare vor fi marcate cu indicatoare, conform SR ISO 3864 și menținute libere.

12.16. În sistemele de stingere a incendiilor cu pompe mobile, alimentate direct din rezervoare (bazine), amplasarea se face astfel încât să se asigure intervenția cu apă la clădiri și depozite, considerând lungimea maximă a furtunului (dispozitivului de intervenție) de 150m în cazul motopompelor și 200m în cazul autopompelor.

LIMITAREA PROPAGĂRII FOCULUI ȘI A FUMULUI

2.4.1. Elementele de construcții, pereți și planșee utilizate pentru limitarea propagării incendiilor și a efectelor acestora, precum și a exploziilor, sunt de tipul:

- antifoc(AF);
- rezistente la foc (RF);
- rezistente la explozie (RE);
- etanșe la foc(EF)

2.4.15. În cazul clădirilor cu înălțimi diferite, de regulă, pereții antifoc se prevăd la construcția cea mai înaltă (fig. 2.4.15.), pe toată înălțimea acesteia sau pe cel puțin 8,00 m înălțime față de construcția mai joasă.

Se admite prevederea pereților antifoc la construcția mai joasă dacă aceasta este astfel alcătuită încât incendiul să nu se poată propaga prindepășirea peretelui antifoc(fig.2.4.15.).În acest sens, pe distanța de 6,00 m de la construcția mai înaltă, porțiunea de clădire mai joasă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- acoperișul (terasa) să fie fără goluri, cu rezistență la foc de minimum 1 oră și învelitoare C0 (CA1) sau protejată cu materiale C0 (CA1) (șapă de ciment slab armată, dale, pietriș, zgură, mortar de perlit, etc);

- încăperile din porțiunea respectivă să fie prevăzute cu instalații automate de stingere a incendiilor, atunci când densitatea sarcinii termice din interiorul lor depășește 840 MJ/mp.

2.4.16. Pereții antifoc se amplasează astfel încât să se evite posibilitățile de propagare a incendiului dintr-un compartiment de incendiu în altul, prin golurile neprotejate din pereții exteriori, dispuse la colțurile intrânde ale construcțiilor, (fig.2.4.16.a.) sau prin incendierea unor construcții combustibile amplasate în vecinătate (fig.2.4.16.b.).

2.4.17. În cazurile în care pereții antifoc sunt amplasați la colțurile intrânde ale clădirilor în formă de L sau U (fig.2.4.16.), golurile din pereții exteriori adiacenți se dispun astfel încât distanța dintre ele să fie de cel puțin 4,00 m. Atunci când se prevăd goluri funcționale în această porțiune, se consideră protejate dacă sunt cu tâmplărie fixă C0 (CA1) și geam armat, ori cu elemente de închidere rezistente la foc 45 minute, prevăzute cu autoînchidere sau închidere automată în caz de incendiu.

CĂI DE EVACUARE ÎN CAZ DE INCENDIU

Evacuarea din clădiri se face în curte, iar apoi, prin intermediul aleilor pietonale și carosabile propuse (care vor fi amenajate: pavate/betonate/asfaltate), evacuarea se face în domeniul privat – strada propusă prin PUZ aflată în continuarea străzii Valea Seaca. Strada propusă prin PUZ are o lățime carosabilă de 6m., prevăzută cu trotuare pe ambele părți de 1.5m – (trotuar + carosabil + trotuar = 9m.) Pe căile de evacuare se asigură iluminat de siguranță potrivit reglementărilor în vigoare și indicatoare de evacuare corespunzătoare și se asigură ca acestea sunt exploatabile în condiții de siguranță din punct de vedere a pericolului de alunecare, praguri, lipsei obstacolelor, oboseala, etc. Se poate realiza accesul mașinilor de intervenție.

2.6.1. În construcții, compartimente de incendiu, încăperi și alte spații construite vor fi asigurate căi de evacuare prin care, în caz de incendiu, persoanele să poată ajunge în exterior la nivelul terenului sau al unor suprafețe carosabile, în timpul cel mai scurt și în condiții de deplină siguranță.

Pentru circulațiile funcționale aferente locurilor în care prezența oamenilor apare întâmplător sunt vizitate de cel mult 8 ori pe schimb pentru verificări, precum și al încăperilor pentru fumat sau ale grupurilor sanitare, condițiile prevăzute pentru căile de evacuare nu sunt obligatorii.

2.6.2. Căile de circulație prevăzute pentru funcționarea normală a construcțiilor trebuie să asigure și evacuarea persoanelor în caz de incendiu. Căi special destinate evacuării se prevăd numai atunci când cele funcționale sunt insuficiente sau nu pot satisface condițiile de siguranță la foc.

2.6.3. Prevederile din normă constituie condiții obligatorii la proiectarea și realizarea căilor de evacuare a persoanelor din construcțiile al căror finisaj interior este executat din materiale tradiționale: piatră, ceramică, sticlă, lemn, metal.

În cazul materialelor de finisaj care în comparație cu lemnul se aprind mai ușor, propagă flacăra la suprafață mai rapid sau emană mai mult fum ori gaze, prin proiect se vor lua măsuri suplimentare de protecție, în conformitate cu specificațiile tehnice ale produselor respective.

2.6.4. Căi de evacuare în caz de incendiu sunt considerate circulațiile libere care, îndeplinind condițiile stabilite prin prezentul normativ, asigură evacuarea prin uși, coridoare, degajamente holuri sau vestibuluri la nivelul terenului sau al unor suprafețe carosabile astfel: direct; prin case de scări de evacuare; prin terase; balcoane; logii, pasaje de evacuare.

2.6.5. Căi de evacuare pot fi considerate și cele care trec prin încăperi sau spații din clădiri civile (publice) sau de producție, în conformitate și cu respectarea condițiilor din normativ.

2.6.6. Nu constituie căi de evacuare în caz de incendiu, în general: ascensoarele; trecerile prin uși antifoc care se pot bloca în poziția închisă sau prin uși încuiate în timpul funcționării normale a clădirii; trecerile destinate garniturilor de tren care transportă încărcături periculoase; galeriile, mtunelurile, etc. prin care se transportă sau vehiculează substanțe cu pericol de incendiu, explozie, intoxicare, asfixiere cu abur cu presiune mai mare de 1 atm.

2.6.7. Ușile încuiate în timpul funcționării normale, pot constitui a doua cale de evacuare a unei porțiuni din construcție sau a întregii construcții, cu excepția sălilor aglomerate, dacă:

- alcătuirea și dimensionarea lor corespund prevederilor din prezentul normativ;
- sunt dotate cu sisteme de închidere deschidere ușor manevrabile fără cheie, ce pot fi acționate din zona ce se evacuează sau sunt prevăzute cu panouri din sticlă securizată cu dimensiuni care să permită trecerea fluxurilor de evacuare și cu parapete de maximum 0,40 m. În cazul panourilor din sticlă, se vor prevedea mijloace de spargere și indicatoare corespunzătoare. Panourile din sticlă securizată astfel realizate pot fi amplasate și independent, lângă uși, marcate corespunzător și astfel dispuse încât să fie ușor de recunoscut.

2.6.8. Cea de a doua cale de evacuare poate fi constituită și din una sau mai multe ferestre (cu ochiuri mobile de min. 0,75 m lățime și 1,00 m înălțime liberă), având parapetul la cel mult 1,50 m deasupra nivelului terenului sau al unei terase prin care se poate face evacuarea la nivelul terenului, pentru:

- a) încăperile supraterane cu cel mult 50 de persoane;
- b) încăperile situate la subsol sau demisol, dacă pe întreg nivelul există cel mult 30 de persoane și se asigură în interior scări fixe de acces la parapetele mai înalte de 1,20 m. La aceste încăperi se admit și trape de min. 0,80x0,80 m prevăzute în interior cu scări fixe de acces care asigură

evacuarea direct din exterior.

La clădiri înalte, foarte înalte și săli aglomerate nu este admisă asigurarea prin ferestre a celei de a doua cale de evacuare.

2.6.9. Alcătuirea elementelor de construcție și a finisajelor utilizate pe căile de evacuare, se vor stabili în conformitate cu prevederile prezentului normativ.

2.6.10. Traseele căilor de evacuare trebuie să fie distincte și independente, astfel stabilite încât să asigure distribuția lor judicioasă, posibilitatea ca persoanele să recunoască cu ușurință traseul spre exterior, precum și circulația lesnicioasă.

Căile de evacuare, nu trebuie să conducă spre exterior prin locuri în care circulația poate fi blocată în caz de incendiu datorită flăcărilor, fumului, radiațiilor termice, etc.

Număr căi de evacuare

2.6.11. În construcții, compartimente de incendiu sau porțiuni de construcții independente din punctul de vedere al circulației, de regulă, persoanele trebuie să aibă acces la cel puțin două căi de evacuare, care pe cât posibil, să ducă în direcții opuse.

A doua cale de evacuare poate fi constituită din ferestre sau trape exterioare dacă prin acestea se asigură evacuarea în condiții corespunzătoare de siguranță a persoanelor, conform prevederilor normativului, art. 2.6.8.

2.6.12. Asigurarea unei singure căi de evacuare este admisă atunci când conform proiectului, la fiecare nivel se pot afla simultan maximum 20 de persoane indiferent de timpul (lungimea) de evacuare realizat, precum și în cazurile în care numărul persoanelor este mai mare dar timpul (lungimea) traseului de evacuare se înscrie valoarea admisă pentru coridoare înfundate, în funcție de gradul de rezistență la foc, risc, sau categorie de pericol de incendiu, tip de clădire, și destinație, conform prevederilor normativului.

La clădirile înalte, foarte înalte și sălile aglomerate, precum și în situațiile stabilite în normativ, sunt obligatorii minimum două căi de evacuare.

2.6.13. Alcătuirea și gabaritele căilor de evacuare, timpul (lungimea) de evacuare, traseele, precum și numărul de fluxuri de evacuare, trebuie să asigure circulația lesnicioasă și fără obstacole, conform normativului.

Marcarea căilor de evacuare

2.6.72. Traseele căilor de evacuare trebuie marcate cu indicatoare conform reglementărilor tehnice.

2.6.73. La clădirile cu peste două niveluri supraterane, în cazul coborârii scărilor de evacuare sub nivelul terenului, în condițiile menționate la pct.2.6.24., se vor lua măsuri pentru îndrumarea circulației de evacuare spre ieșirea în exterior.

2.6.74. Documentațiile tehnicoeconomice ale construcțiilor vor cuprinde, după caz, planuri de evacuare, cu indicarea și marcarea căilor de urmat în caz de incendiu.

FIRME ȘI RECLAME AMPLASATE PE FAȚADA CLĂDIRILOR

Art. 84. (1) Materialele publicitare combustibile amplasate pe fațadele clădirilor trebuie să îndeplinească următoarele cerințe:

- a) se dispun numai de la primul etaj;
- b) distanța minimă față de orice deschidere din fațadă este de cel puțin 0,9 m;
- c) nu se amplasează deasupra căilor de evacuare ale clădirii.

(2) Fac excepție de la cele precizate mai sus, reclamele și panourile luminoase care se proiectează și execută în conformitate cu prevederile reglementărilor specifice.

PARCAJE PENTRU AUTOTURISME

Parcarea autoturismelor este asigurată pe lot. Terenul permite accesul și staționarea unor vehicule pentru intervenție rapidă (pompieri, ambulanta, etc).

4.3.42. La proiectarea și realizarea parcajelor pentru autoturisme, se asigură măsurile de siguranță la foc prevăzute în reglementarea specifică, completate cu prezentele dispoziții.

4.3.43. Spațiile închise pentru parcarea autoturismelor aferente clădirilor civile (publice) sau destinate publicului (parcaje publice), sunt considerate spații sau, după caz, clădiri civile (publice), cu risc mare de incendiu.

4.3.44. Amplasarea acestor parcaje publice închise pentru autoturisme poate fi realizată înglobat în clădiri publice (civile), alipit acestora, sau independente la distanțele admise, sau compartimentate corespunzător normativului.

4.3.45. Parcajele publice închise vor fi conformate la foc astfel încât să asigure funcționalitatea și totodată limitarea propagării incendiilor în clădirile civile publice.

4.3.46. Se recomandă ca parcajele publice închise, pentru mai mult de 5 autoturisme, să fie realizate, după caz, din materiale și elemente de construcție corespunzătoare gradului de rezistență la foc I la III

4.3.47. Parcajele publice închise pentru maximum 5 autoturisme, pot fi de gradul IV sau V de rezistență la foc.

4.3.48. Parcajele închise publice se separă de clădirea civilă (publică) în care sunt înglobate, prin planșee CO (CA1) rezistente la foc minimum 3 h și pereți CO (CA1) rezistenți la foc minimum 4 ore, dacă normativul nu prevede măsuri mai severe.

4.3.49. Parcajele închise alipite clădirilor de locuit și având capacitatea de maximum 3 autoturisme, pot fi separate de acestea prin pereți despărțitori CO(CA1) cu rezistența la foc de minimum 1 h.

4.3.50. Parcajele publice închise vor avea asigurate posibilități de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu, cu timp de evacuare care să nu depășească 100 secunde (40 m) în două direcții și respectiv 63 de secunde (25 m) într-o direcție (coridor înfundat) în

construcții de gradul I De rezistență la foc și respectiv 75 și 45 secunde (30 m și 16 m) la cele de gradul III de rezistență La foc. În construcții de gradul IV și V, timpul de evacuare până la o ușă în exterior, nu va depăși 30 de secunde (12 m).

4.3.51. Asigurarea condițiilor de evacuare în parcajele publice etajate se realizează potrivit prevederilor normativului de parcaje.

4.3.52. Parcajele publice închise pentru autoturisme, cu capacitatea mai mare de 5 locuri de parcare, se asigură cu dispozitive de evacuare a fumului produs în caz de incendiu (desfumare), asigurând 0,1% din arie, corespunzător alcătuite și dimensionate potrivit normativului sau sisteme mecanice de evacuare a fumului.

4.3.53. Echiparea și dotarea cu instalații și mijloace de prevenire și stingere se asigură potrivit normativului de parcaje.

4.3.54. Proiectarea și realizarea instalațiilor utilitare aferente parcajelor publice pentru autoturisme se asigură în conformitate cu prevederile reglementărilor de specialitate.

4.3.55. Parcajele publice închise pentru autoturisme cu capacitatea mai mare de 500 locuri de parcare, vor avea constituite servicii de pompieri.

CĂI DE ACCES, INTERVENȚIE ȘI SALVARE

Cladirile propuse sunt accesibile pentru autospecialele de intervenție pe cel puțin 2 laturi. Razele de racord ale strazilor de minim 6m permit accesul facil al autospecialelor.

7.9.1. Construcțiile trebuie să aibă asigurate căi de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, astfel dispuse, alcătuite și realizate încât forțele de intervenție să poată acționa în timp scurt și în condiții de siguranță, conform normativului.

7.9.2. Construcțiile supraterane, de regulă, trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție în caz de incendiu pe cel puțin două laturi.

7.9.3. Căile exterioare de acces pentru autospecialele de intervenție (drumuri, platforme, etc.) trebuie să permită accesul și intervenția în special la zonele și funcțiunile mai periculoase ale construcției, la cele cu aglomerări de persoane, la deschiderile (protejate sau neprotejate) din pereții exteriori perimetrali, precum și la sursele de alimentare cu apă.

7.9.4. Alcătuirea, conformarea și realizarea căilor exterioare de circulație a autospecialelor de intervenție, vor corespunde prevederilor normativului și aie reglementărilor tehnice.

7.9.5. Căile de acces și circulațiile interioare ale construcției, care asigură și intervenția în caz de incendiu a personalului pompierilor, se echipează și marchează corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut și utilizat în condițiile incendiului.

7.9.6. Pentru funcțiuni ale construcției care necesită condiții speciale de salvare a utilizatorilor în caz de incendiu (bolnavi, handicapați, etc), se asigură căi de acces, circulație și salvare corespunzător dimensionate, alcătuite și echipate, conform prevederilor normativului și reglementărilor tehnice specifice acestora.

PROTECTIE CIVILA

Terenul studiat, impreuna cu vecinatatile acestuia nu prezinta riscuri de inundatii, degradari erozive sau alunecari de teren, conform studiului geotehnic. In zona prospectata stratificatia terenului se prezinta foarte uniforma atat pe orizontala cat si pe verticala.

Terenul studiat se afla in zona seismica. caracterizata printr-o intensitate seismica de gradul VIII – MSK(STAS 11100/1-93), oras Targu Neamt, avand valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare – $ag = 0,25g$ cu IMR 225 ani, si o perioada de colt a spectrului de raspuns, $Tc = 0.7$ sec. Zona luata in studiu se afla sub incidenta cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul in regiunea Vrancea.

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

In zona nu exista cladiri cu adapost de protectie civila pe raza de 1km in jurul amplasamentului.

CATEGORIILE DE CONSTRUCTII

la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă

IClădiri noi prevăzute cu subsol:

- a) reprezentând sedii ale autorităților și instituțiilor publice locale, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- b) având destinația de comerț, producție sau depozitare, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- c) având destinația de birouri, financiar-bancară, de asigurări și burse, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- d) având destinația pentru învățământ, supraveghere, îngrijire sau cazare copiilor preșcolari, elevi, studenți, bătrâni, persoane cu dizabilități sau lipsite de adăpost, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- e) având destinația de îngrijire a sănătății, cu paturi staționare, indiferent de suprafața construită, și dispensare și policlinici, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- f) având destinația pentru cultură, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- g) având destinația de primire turistică de tipul hoteluri, moteluri și vile turistice, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- h) pentru comunicații electronice, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- i) din categoria amenajărilor sportive închise, cu capacitatea mai mare sau egală cu 400 de locuri pe scaune, indiferent de aria desfășurată;
- j) având destinația de gară, autogară și aerogară, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- k) din categoria clădirilor de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- l) având destinația de lăcașuri de cult și spații de cazare aferente, accesibile publicului sau destinate vieții monahale, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, cu excepția caselor parohiale.

CATEGORII DE CONSTRUCȚII

la care este obligatorie realizarea punctelor de comandă de protecție civilă

I. Clădiri noi reprezentând:

a) sedii ale autorităților administrației publice centrale;

b) sedii ale prefecturilor/consiliilor județene și Consiliului General al Municipiului București;

c) sedii ale consiliilor locale ale municipiilor reședință de județ și ale consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București.

II. În cazul în care amplasamentul pe care se construiesc clădirile prevăzute la pct. I nu permite îndeplinirea obligației, punctele de comandă se pot executa în subsolul altor construcții din administrarea autorității respective.

Se vor respecta toate prevederile legilor și normativelor în vigoare în ceea ce privește securitatea la incendiu și protecția la hazarde.

Intocmit,
Mst. Urb. Timotei Fecioru

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "Elaborare PUZ pentru construire cartier rezidential

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "Elaborare PUZ pentru construire cartier rezidential, Intravilan Humulesti, oras Targu Neamt, judetul Neamt., **CF57597; CF57598; CF57599; CF57600; CF57601; CF57602; CF57603; CF57604; CF57605; CF57606; CF57607; CF57608; CF57609; CF57610; CF57611; CF57612; CF57613; CF57614; CF57615; CF57616; CF57617; CF57618; CF57619;**, constituie **act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al orasului Targu Neamt).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- 2.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
 - **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
 - **Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii**
 - **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
 - **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;**
 - Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
 - **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **ORASUL TARGU NEAMT** aprobat prin HCL.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. o suprafata de **32.295 mp de teren, alcatuit din 23 de parcele (din masuratori 32.295 mp)** conform extraselor de carte funciara, destinata lotizarii in vederea infiintarii unei zone de locuinte si functiuni complementare si a unei zone de agrement si spatii verzi, cu indicatori urbanistici POT si CUT:

- pentru ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE POT propus = 40%, CUT propus = 0.8 si regimul de inaltime maxim S+P+1E.
- pentru ZONA DE AGREMENT SI SPATII VERZI POT propus = 30%, CUT propus = 0.3 si regimul de inaltime maxim P.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelelor care face obiectul PUZ, proprietate privata este "curs constructii si neproductiv" si sunt situate in Intravilan Humulesit, oras Targu Neamt, judetul Neamt.

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE si ZONA AGREMENT SI SPATII VERZI ».

3.3. Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune asemanatoare cu cea propusa prin documentatia PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4** din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea imediata si vis-s-vis de alte spatii cu destinatie zona locuinte. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

4.4. In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (retea apa si canalizare), platforma precolectare deseuri menajere si retele edilitare.

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

6.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Constructiile de locuinte.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

6.2 In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

6.3 In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

6.4 Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

6.5 In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Amplasarea fata de aliniament

6.6 Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

6.7 In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8 Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

6.9 In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

6.10 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Constructii de locuinte.

Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- *accese carosabile pentru locatari;*
- *acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*

Accese pietonale

7.3 Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7.4 In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

7.5 Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

7.6 Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

7.7 Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

7.8 Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- *câte un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu;*

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de retele edilitare

8.3 Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

8.5 Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

8.6 Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.7 Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

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

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

- b) suprafata minima a parcelei de 150 m2 pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m2 pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.
- 9.2 Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile art.

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

Spatii verzi si plantate

10.1 Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Imprejmuiri

10.2 In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.3 Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m2/locuitor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11.Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: UTR 23, ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE

11.1 Teritoriului studiat in **PUZ** i se propune schimbarea de functiune, lotizarea si alocarea de indicatori urbanistici. Pentru parcelele CF57597; CF57598; CF57599; CF57600; CF57601; CF57602; CF57603; CF57604; CF57605; CF57606; CF57607; CF57608; CF57609; CF57610; CF57611; CF57612; CF57613; CF57614;CF57615; CF57616; CF57617; CF57618; CF57619; se propune functiunea de ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cu indicatorii POT – 40%, CUT – 0.8 si regim inaltime S+P+1E si functiune de ZONA AGREMENT SI SPATII VERZI cu indicatorii POT – 30%, CUT – 0.3 si regim inaltime P.

11.2 In plansa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE si plansa nr.4. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru terenul care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CLADIRILE PROPUSE

regim de inaltime maxim S+P+1E – ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE si regim de inaltime maxim P – ZONA AGREMENT SI SPATII VERZI

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare apa, canalizare, gaz, electricitate, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CAP.1 GENERALITATI

12. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii – locuinte si anexe

12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme

13. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni propuse:

Sunt admise:

- locuinte individuale
- anexe gospodaresti
- spatii verzi amenajate (scuaruri, gradini, parcuri)
- birouri/cabinete medicale activitati profesionale liberale

ZONA DE AGREMENT SI SPATII VERZI

Funcțiuni propuse:

Sunt admise:

- terenuri de sport acoperite sau deschise
- piscina
- zona de gratar
- spatii verzi amenajate (scuaruri, gradini, parcuri)

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune “ ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNTIUNI COMPLEMENTARE si ZONA AGREMENT SI SPATII VERZI”

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 12

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

16.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

17.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

17.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

17.3. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

17.4. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

18.1. Se impune o retragere fata de aliniament de 5.0m (front stradal). Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

19.1. Cladirile propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterale ale proprietatii la o distanta minima 1 m, respectand si reglementarile codului civil. Cladirile propuse in incinta se amplaseaza fata de limita posterioara a proprietatii la o distanta minima 2.0m , respectand si reglementarile codului civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 3. "Reglementari urbanistice zonificare".

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

20.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

20.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

20.3 Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi **S+P+1E (subsol+parter+ 1 etaj)**. – pentru zona de locuire si **P (parter)** – pentru zona de agrement.

20.5. Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construibila.

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

21.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

21.2 Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

21.3. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

21.4. Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la celasi nivel cu fatada principala.

21.5. Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare.

21.6. Se permite deopotriva realizarea unui acoperis de tip terasa sau tip sarpanta.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

22. CIRCULATII SI ACCESE

22.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

22.2. Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza(ansamblu).

22.3. Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

22.4. Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor. Accesul de pe strada se face direct.

22.5. Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri**) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

22.6. Circulația rutieră în incintă se va dezvolta în jurul construcțiilor propuse, în funcție de destinația acestora.

23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

23.1. Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții, cât și în timpul funcționării investiției propuse se va face în afara spațiului public, obiectivul propus având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare, descărcare, întoarcere și parcare/stationare.

23.2. Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

23.3. Au fost propuse locuri de parcare pentru autoturisme.

23.4. Se va avea în vedere amplasarea camerelor de locuit în cadrul funcționalului clădirii propuse astfel încât să fie la o distanță de cel puțin 5m față de parcare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

25. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

25.1. Investiția propusă va fi racordată la rețelele tehnico – edilitare realizate în sistem centralizat ale zonei, conform avizelor obținute de la gestionarii de utilități.

25.2. Este obligatorie asigurarea investiției propuse cu utilități, după disponibilitatea existentă în zonă: apă, canalizare, gaz, energie electrică și telecomunicații.

25.3. Direcția de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zonă permeabilă cu capacitate de absorbție a apei pluviale (zonă verzi).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

26. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFAȚĂ, FORMA, DIMENSIUNI)

26.1. Activitatea propusă ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE și ZONA AGREMENT ȘI SPAȚII VERZI

26.2. Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să satisfacă concomitent exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natură și caracteristicile terenului) cât și de drept (servitutile pe care le generează). Din acest punct de vedere parcela respectă condițiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echipării cu rețele tehnico edilitare, forma și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.

26.3. Orientarea spațiului propus va ține seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sănătatea populației: asigurarea unui necesar de lumină adecvat:

- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 oră și 30 de minute la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădirea propusă și din locuințele învecinate.

- alimentare cu apă și canalizare

- respectarea normelor sanitare privind colectarea și îndepărtarea deșeurilor solide.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

27. SPATII LIBERE SI PLANTATE

27.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

27.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

27.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

27.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

27.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 15% din suprafata parcelei pentru zona de locuinte individuale si functiuni complementare.

27.7. Suprafata minima de spatii verzi este de 70% din suprafata parcelei pentru zona de agrement si spatii verzi.

28. IMPREJMUIRI

28.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

28.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizeza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale** : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa dupa cedarea terenului. Imprejmuirea va fi obligatoriu prevazuta cu soclu opac de minim 30cm.

28.6. Imprejmuirea pe latura posterioara, laterala si frontala, va fi transparenta sau optional opaca si va avea $H_{max} = 1,8$ m.

Elaborare PUZ pentru construire cartier rezidential - PROIECT NR. 89y DIN 2023

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	32295.00	100.00	32295.00	100.00
UTR 23 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	32295.00	100.00	0.00	0.00
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	0.00	24199.00	74.93
ZONA DE AGREMENT SI SPATII VERZI	0.00	0.00	2995.00	9.27
CIRCULATII CAROSABILE, CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	5101.00	15.80

CF57597; CF57598; CF57599; CF57600; CF57601; CF57602; CF57603; CF57604; CF57605; CF57606; CF57607; CF57608; CF57609; CF57610; CF57611; CF57612; CF57613; CF57614; CF57615; CF57616; CF57617; CF57618; CF57619;						
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS		PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	32295.00	100	24199.00	100	2995.00	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	9679.60	40	898.50	40
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	19359.2	-	898.5	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	3629.85	15	2096.5	70
REGIM DE INALTIME	-		S+P+1E		P	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-		-	
POT	-		40%		30%	
CUT	-		0.8		0.3	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-		-	
FUNCTIUNE	UTR 23 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE		ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		ZONA DE AGREMENT SI SPATII VERZI	

29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform plansei nr. 3. “ Reglementari urbanistice – Zonificare “, si plansei nr. 4. “ Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa“, rezulta urmatoorii indicatori urbanistici;

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT (maxim) = 40 % ; CUT (maxim) = 0.8, regim maxim de inaltime S+P+1E, suprafata minima spatii verzi 15% ;

ZONA AGREMENT SI SPATII VERZI

POT (maxim) = 30 % ; CUT (maxim) = 0.3, regim maxim de inaltime P, suprafata minima spatii verzi 70% ;

Intocmit,
Master urbanist **Timotei Fecioru**