
**Elaborare PUZ pentru lotizare teren in vederea
construirii de locuinte individuale si racorduri la
utilitati**

intravilan Piatra Neamt, municipiul Piatra Neamt, str. Nordului Poligon MAN,
judetul Neamt,
NC68928; NC68929; NC68930; NC68644; NC68645

Beneficiar:

AVANTAJ MS S.R.L. – Mun. Piatra Neamt, str. Nordului, nr 11

Intocmire PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri utilitati - PROIECT NR. 94y DIN 2022

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **Elaborare PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri la utilitati**
2. Adresa: intravilan Piatra Neamt, municipiul Piatra Neamt, str. Nordului Poligon MAN, judetul Neamt; NC68928; NC68929; NC68930; NC68644; NC68645
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Piatra-Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU**
4. Beneficiar : **AVANTAJ MS S.R.L. – Mun. Piatra Neamt, str. Nordului, nr**
5. Data: **2022;**

Sef de proiect

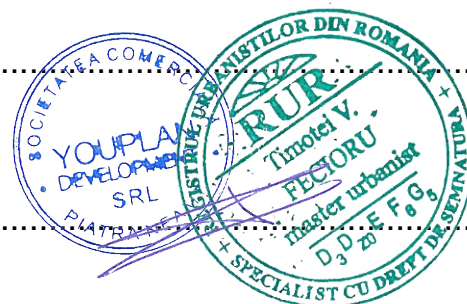
Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

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

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. 938 / 07.11.2022

PIESE DESENATE:

1.	INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1 : 20000/1:4000
2.	INCADRARE IN ZONA	SC 1: 4000
2.	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	SC 1: 1000/1:200
3.	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1: 1000/1:200
4.	REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFI CATIVA	SC 1: 1000
5.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1: 1000
6.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1: 1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **Elaborare PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri la utilitati**
2. Adresa: intravilan Piatra Neamt, municipiul Piatra Neamt, str. Nordului Poligon MAN, judetul Neamt; NC68928; NC68929; NC68930; NC68644; NC68645
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Piatra-Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU**
4. Beneficiar : **AVANTAJ MS S.R.L. – Mun. Piatra Neamt, str. Nordului, nr**
5. Data: 2022;

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de lotizare teren proprietate in vederea construirii de locuinte individuale pe terenul studiat (6.441 mp.) format din 5 parcele: - NC68928 - 1.765mp; NC68929 - 543 - mp; NC68930 - 2.667mp. ; NC68644 - 1.000mp; NC68645 - 466mp, pentru care este necesar PUZ, conform certificat de urbanism. Terenurile sunt situate in intravilan Piatra Neamt, municipiul Piatra Neamt, str. Nordului Poligon MAN, judetul Neamt, proprietate privata a beneficiarilor conform extraselor de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 938 din 07.11.2022 eliberat de Primaria Mun. Piatra Neamt, jud. Neamt s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, realizarea de lotizari 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, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 6.441mp. si este formata din 5 parcele: - NC68928 - 1.765mp; NC68929 - 543 - mp; NC68930 - 2.667mp. ; NC68644 - 1.000mp; NC68645 - 466mp.

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 de constituire a unei zone de locuinte si functiuni complementare.

1.3 Surse documentare

- PUG MUN PIATRA NEAMT, JUD. NEAMT si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL 74 din 06.03.2019.
- 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, intr-o zona in curs de dezvoltare, care este conectata la intrarea in Mun. Piatra Neamt dinspre Bacau, unde la frontul spre strada principala – DN15 – se afla hale si sedii de firme, iar in planul doi se dezvolta un cartier rezidential cu locuinte individuale.

Caracteristici semnificative ale zonei relateate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru dezvoltatori imobiliari. Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 25min fata de centru si disponibilitatea retelelor edilitare (retea electricitate, apa) si a altor facilitati complementare locuirii amplasate in apropiere (magazine, restaurante, etc).

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul rezidential, cu locuinte individuale si colective, intrucat se afla in zona UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E. Totodata, zona se poate dezvolta cu locuinte in tot spatiul aflat intre paraul Potocina si canalul Bistritei, conform PUG.

2.2. Incadrarea in localitate

Plansa nr.U.0.1 " Incadrare in PUG Municipiul Roman " -

Piatra Neamț este municipiul de reședință al județului Neamț, Moldova, România, format din localitățile componente Ciritei, Doamna, Piatra Neamț (reședința) și Văleni. Situat pe valea Bistriței, în nord-estul României, orașul avea la nivelul anului 2011 o populație de 85.055 de locuitori. În Piatra-Neamț se află sediul Agenției pentru Dezvoltare Regională Nord-Est. Municipiul Piatra-Neamț se află în centrul județului, pe malurile râului Bistrița, mai exact la ieșirea acestuia dintre munți, la confluența cu pârâul Cuejdiu. Orașul este traversat de șoseaua națională DN15, care o leagă spre sud-est de Bacău și spre vest de Toplița, Târgu Mureș și Turda. Din acest drum, la Piatra-Neamț se ramifică șoseaua națională DN15C, care duce spre nord la Fălticeni, iar din acest drum se ramifică șoseaua națională DN15D care duce spre est la Roman și Vaslui. Din DN15, în oraș se mai ramifică și șoseaua județeană DJ157, care duce spre sud-est la Dumbrava Roșie, Dochia, Mărgineni, Făurei, Trifești și Horia (unde se termină în DN15D). Este amplasat parțial (zona centrală și cartierele vestice) la altitudinea de 310 m, într-un bazin intramontan străjuit de culmile Pietricica (590 m) la sud-est, Cozla (679 m) la nord, Cernegura (852 m) la sud-vest, Cârloman (617 m) la nord-vest și Bâta Doamnei (462 m) la sud-vest și, parțial extramontan în zona subcarpatică spre est, pe o parte dintre terasele Bistriței și din Depresiunea Cracău-Bistrița. În onoarea acestui oraș, numele lui a fost atribuit asteroidului cu indicativul 100897 de către Alfredo Caronia (care

actual trăiește în Piatra Neamț), atunci când asteroidul a fost descoperit la San Marcello, Italia în 1998.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația mun. Piatra Neamt se ridică la 85.055 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 104.914 de locuitori.

Terenurile studiate se afla in intravilan - categorie de folosinta arabil. Amplasamentul este deservit de strada Nordului la vest - drum public, si de o alee carsosabila la sud Terenul este amplasat in vecinatatea unor locuinte individuale si a unor terenuri arabile, a unor zona industriale si de servicii si a unei zone cu destiantie speciala – Unitate Militara.

Ca repere urbane in vecinatate se regasesc:

- Generalconstruct – statie de betoane – 180 m.
- Avo Grup Invest – 120 m.
- Simba Invest – 120 m.
- Solar ONE – depozit panouri fotovoltaice si accesorii – 120 m.
- Canal – 200m.
- Paraul Potocina – 325m.

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 74 din 2019, parcelele sunt situate in intravilan. Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la urmatoarele utilitatile urbane: electricitate si apa. Reteaua de gaz si de canalizare nu se afla in zona.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in vecinatate se afla magazine.

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 TC (a_g –coeficient seismic; TC–perioadă de colț [s]):

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

Din punct de vedere geologic, zona se află pe unitatea structurală majoră, Platforma Moldovenească.

Platforma Moldovenească este unitatea geologică situată în fața Carpaților Orientali, de care este delimitată la suprafață de falia pericarpatică. Are o serie de trăsături de relief imprimate de litologia depozitelor constituente.

Amplasamentul se integrează întru totul ansamblului Podișului Moldovei, cu o alcătuire geologică relativ simplă, cu o mobilitate tectonică redusă, cu structură și litologie destul de uniforme.

Din punct de vedere geomorfologic, zona amplasamentului se încadrează în partea vestică a unității Podișul Moldovei, subunitatea de relief Câmpia/Culoarul Siretului.

Podișul Moldovei, relief de dealuri și coline, s-a format pe fondul litologic al depozitelor sarmațiene (constituite predominant din argile și nisipuri cu unele intercalații de calcare și gresii) și al aranjamentului structural cvasiorizontal (ușoară înclinare NV-SE).

Din punct de vedere tectonic, zona se situează în extremitatea sud-vestică a Platformei Ruso - Moldovenești ce manifestă mișcări pozitive, de 5mm pe an. Tectonica Platforma Moldovenească, ca parte componentă a Platformei Esteuropene, a trecut prin stadiul de geosinclinal în Arhaic Proterozoicul inferior, când se constituie nucleul vechi din roci cristaline cu grad înalt de metamorfism, la limita cu ultrametamorfismul, și din roci magmatice ale soclului. Întrucât astfel de roci se formează la zeci de kilometri adâncime rezultă că acestea au ajuns la suprafață prin intense procese de eroziune ce s-au manifestat în lungile perioade de evoluție ca arie continentală. Din punct de vedere hidrologic și hidrogeologic apele freatice sunt reprezentate prin strate acvifere descendente acumulate în depozitele sarmațiene și cuaternare, care sunt drenate natural prin secționarea lor de către văile râurilor și ies la zi sub formă de izvoare. Stratele acvifere sunt de adâncime (captive), și strate libere. Cele mai importante ape libere sunt însă cele freatice, situate la partea superioară a platourilor și interfluviilor (la adâncimi de 10 – 30 m) sau la baza teraselor și șesurilor din lungul văilor principale.

Colectorul întregii rețele hidrografice din zona amplasamentului este râul Ciurlac, afluent direct al râului Moldova.

2.4. Date climatice

Amplasamentul aparține zonei de climat temperat-continental cu puternice influențe baltice, ceea ce conferă un regim de precipitații bogat atât pe timpul iernii, cât și pe timpul verii, și temperaturi cu 1-2o mai scăzute în comparație cu alte regiuni din Podișul Moldovei.

Din observațiile meteorologice plurianuale se constată că din punct de vedere termic zona analizată este caracterizată prin temperaturi medii anuale de 7-10°C.

Temperatura minimă a aerului coboară până la cca. -18°C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. +36°C în cele de vară. Cea mai caldă lună a anului este iulie (cu o temperatură medie de 17-19°C), iar cea mai rece, ianuarie (-4.5 ÷ -20°C).

Cantitățile de precipitații sunt destul de reduse, 500-800 mm/an, cu valori mai ridicate (600 - 800) în lunile de vară (iunie – iulie) și valori mai scăzute în lunile de iarnă - începutul primăverii (ianuarie – februarie – martie).

În conformitate cu STAS 6054 "Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României", adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 90.0 - 100.0 cm (harta de mai jos).

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute $q_{ref} = 0.70$ kPa, conform Indicativ CR 1- 1 -4/ 2012. Încărcarea din zăpadă pe sol $s_{0,k} = 2.50$ kN/m², Indicativ CR 1-1-3/ 2012.

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.

La fazele următoare de proiectare studiul geotehnic se va executa pentru fiecare obiect cu soluția de fundare cea mai fiabilă în concordanță cu proiectantul de specialitate.

Pentru proiectarea fundațiilor pe terenuri sensibile la umezire, compresibile, vor fi efectuate în prealabil studii geotehnice mai amănunțite decât la proiectarea pe terenuri obișnuite, care

să pună în evidență stratificația detaliată și caracteristicile fizico-mecanice ale fiecărui strat de pământ și posibilitățile de umezire a terenului de fundare.

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

2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din str. Nordului cu latime de 7 m. cu care se invecineaza pe latura de vest, care ulterior debuseaza in - DN 15.

Nordului nu prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a IV-a, din punct de vedere al importantei) si nu este amenajata din punct de vedere al profilului transversal.

Accesul este posibil si printr-o alee carosabila de 3.8m aflata la sud-vest de terenul studiat, care ulterior debuseaza in str. Nordului. Aleea carosabila nu prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a IV-a, din punct de vedere al importantei) si nu este amenajata din punct de vedere al profilului transversal.

In plansa nr. 2" Analiza situatiei existente" se poate studia relatia parcelei din punct de vedere al accesului cu circulatiile din vecinatate:

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In plansa nr. 2. " Analiza situatiei existente " sc 1 : 1000 este prezentat modul de utilizare a terenurilor pe parcela studiata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilanul** mun. Piatra Neamt, judetul Neamt si este format din 5 parcele - NC68928 - 1.765mp; NC68929 - 543 - mp; NC68930 - 2.667mp. ; NC68644 - 1.000mp; NC68645 - 466mp.

Parcelele incluse in PUZ sunt urmatoarele:

1. Parcela cu **S=1.765 mp** NC68928; - teren liber de constructii, intravilan, arabil si urmatorii vecini:
 - la Nord – NC68644
 - la Sud – NC8589
 - la Vest – NC57511; NC59453; NC59632; NC57514
 - la Est – NC68929
2. Parcela cu **S=543 mp** NC68929; - teren liber de constructii, intravilan, arabil si urmatorii vecini:
 - la Nord – NC68644
 - la Sud – NC60118
 - la Vest – NC68928
 - la Est – NC68645; NC68930
3. Parcela cu **S=2.667 mp** NC68930; - teren liber de constructii, intravilan, arabil si urmatorii vecini:
 - la Nord – NC68644
 - la Sud – NC60118
 - la Vest – NC68292

- la Est – NC68644
- 4. Parcela cu S=1.000 mp NC68644;** - teren liber de constructii, intravilan, arabil si urmatorii vecini:
- la Nord – NC61089
 - la Sud – NC60118
 - la Vest – NC52993
 - la Est – NC68930; NC57516
- 5. Parcela cu S=466 mp NC68645;** - teren liber de constructii, intravilan, arabil si urmatorii vecini:
- la Nord – NC68644
 - la Sud – NC68930
 - la Vest – NC68929
 - la Est – NC68930

In prezent, suprafata de teren care a generat PUZ (parcelele proprietate a beneficiarilor) nu este imprejmuita.

Categoria de folosinta a terenurilor este : arabil - intravilan.

Relationari intre functiuni

Funciunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei: UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Aproximativ 40% Parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite - cu locuinta si anexe si spatii depozitare. Celalalte parcele sunt libere de constructii si se afla in intravilan.

Aspecte calitate ale fondului construit

In zona sunt construite preponderent locuinte individuale cu regim de inaltime cuprins intre P si P+1E. Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena: invelitorile prezinta diverse nuante de rosu, maro si verde, forma si unghiul pantelor acoperisului difera, impreuna cu solutia compozitional-volumetrica aleasa pentru fiecare cladire in parte.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

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

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona se afla magazine.

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 reseaua de electricitate si apa;
- 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 si apa disponibila. Se va o propune o platforma pubele pentru precolectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- Nu sunt retea de gaz si de canalizare in zona.

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 individual si centralizat: fose septice ecologice individuale si retea apa, 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 precolecta 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.

Evidentierea 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 12881 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:

Suprafata teren reglementat	6441mp	
Suprafata parcele locuire	4667 mp	
Suprafata circulatii carosabile si pietonale	1774 mp	
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela	700.05 mp	15.00% din total suprafata parcele locuire
TOTAL suprafata minima spatii verzi	700.05 mp	10.87% din total suprafata teren reglementat

2.8 Optiuni ale populatiei

Municipiul Piatra Neamt are o populatie inregistrata in anul 2011 de 85.055 locuitori (in scadere fata de recensamantul anterior) Datorita preturilor terenurilor din zona si a accesibilitatii, beneficiarul doreste construirea urmatoarelor obiective: locuinta individuala.

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 cladirii 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 (locuinta) permit si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 74 din 2019, parcelele sunt situate in intravilan mun. Piata Neamt, str. Nordului Poligon MAN, judetul Neamt. Accesul la amplasament se realizeaza direct din str. Nordului.

Pentru suprafata de teren studiat exista indicatori urbanistici prestabiliti: REGIM DE INALTIME MAXIM – P+2E+M, POT- 40% si CUT – 1.2.

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

Parcelele care fac 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. Conditile de fundare impun o adancime minima de fundare de 1.10m 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 privata a beneficiarului.

- Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumul public.

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din str. Nordului cu latime de 7 m. cu care se invecineaza pe latura de vest, care ulterior debuseaza in - DN 15.

Nordului nu prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a IV-a, din punct de vedere al importantei) si nu este amenajata din punct de vedere al profilului transversal.

Accesul este posibil si printr-o alee carosabila de 3.8m aflata la sud-vest de terenul studiat, care ulterior debuseaza in str. Nordului. Aleea carosabila nu prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a IV-a, din punct de vedere al importantei) si nu este amenajata din punct de vedere al profilului transversal.

Astfel, lotizarea propusa respecta HG525/1995, anexa 4, unde la articolul.4.11. Construcții de locuințe, 4.11.1. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari; - sunt asigurate prin prelungirea strazii Nordului cu profil de 7m carosabil si 1m trotuar si doua alei de acces carosabil de 6m cu trotuar de 1m
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - este asigurat prin prelungirea strazii Nordului cu profil de 7m carosabil si 1m trotuar si doua alei de acces carosabil de 6m cu trotuar de 1m
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături)- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt; prelungirea Strazii Nordului are lungimea de 71m si profil 7m carosabil si 1m trotuar, desi nu depaseste 100m; cele doua alei de acces carosabil au profil de 6m carosabil si 1m trotuar, avand lungimea de 86.5m, respectiv 89.1m, conform plansa 1.0

Nu este necesara o supralargire de intoarcere in capat intrucat propunerea nu prezinta o fundatura, traficul auto putand sa efectueze manevra de intoarcere pe strazile perpendiculare pe str. Nordului proiectate, sau putand continua deplasarea pe strada cu sens unic, conform plansa 2.0.

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

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcele.

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 privata a AVANTAJ M.S. SRL, in suprafata de **6.441 mp**, se structureaza conform plansei nr. 3. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 4 « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune lotizarea terenului - UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E**
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim **P+2E+M, H MAX=12.5M**
- Se propune **POT 40% si CUT 1.2**
- Se propune lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte individuale.
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
 - retragere minima de 1.0 m fata de limitele laterale si posterioare a proprietatii pentru anexe si 2.0 m pentru locuinte
 - *retragere de 4.00 m fata de frontul stradal - conform plansei de reglementari urbanistice.*
- Cladirile propuse - locuintele vor avea fatada de la strada 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 precollectarea deșeurilor menajere pe fiecare lot rezultata;

Intocmire PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri utilitati - PROIECT NR. 94y DIN 2022

BILANT TERITORIAL PROPUS

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6441.00	100.00	6441.00	100.00
CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	0.00	0.00	1774.00	27.54
UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E	6441.00	100.00	4667.00	72.46
NC68928; NC68929; NC68930; NC68644; NC68645				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6441	100	4667.00	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	2576.40	40	1866.80	40
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	7729.2	-	5600.4	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	966	15	700.05	15
REGIM DE INALTIME	P+2E		P+2E+M	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	12.5m		12.5m	
POT	40%		40%	
CUT	1.2		1.2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E		UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E	

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 loturile rezultate 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 nu are caracter de " pionierat", in sensul ca vis-à-vis de amplasament exista alte locuinte ce isi asigura utilitatile in sistem public SI PRIVAT.

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 se va face in sistem individual – fosa septica ecologica vidanjabila, pana la extinderea retelei de canalizare in zona, atunci se va trece in sistem public, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze – nu exista retea de gaz.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea cladirilor propuse se va realiza cu centrala pe combustibil solid sau pompe de caldura.

Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere

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

Gospodaria comunală

Se va amenaja platforme speciale pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere pe fiecare lot.

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 fose septice ecologice vidanjabile; deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe fiecare lot; 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 acvatice, 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

Apele uzate vor fi deversate in fose septice ecologice vidanjabile amplasate pe fiecare lot. 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; 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.

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 parcelei.

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 parcelei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu se afla bunuri de patrimoniu.

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 disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

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 intreste 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, aleea de acces
 - Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)
Nu este cazul.
 - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
Terenu care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor fizice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata persoanelor fizice sau juridice.
- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):
 - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale
Nu este cazul.
 - Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiunii
Nu este cazul.
 - Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului
Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in extravilan. Insa, pentru a pastra caracterul zonei s-au preluat indicatorii urbanistici din modul de ocupare a terenurilor invecinate, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

- interventii asupra retelelor edilitare - Utilitatile se vor rezolva in regim centralizat si individual.
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul
- interventii de lucrari de constructii: construirea locuintelor propuse
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- brasament retea electricitate, apa, fose septice ecologice vidanjabile
- amenajare strazi si cai de acces carosabile si pietonale
- construirea locuintelor propuse
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

1. brasament retea electricitate si apa
2. amenajare strazi si cai de acces carosabile si pietonale
3. construirea locuintelor propuse
4. plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Amplasamentul se afla in vecinatatea Paraului Potocina – 325m., insa zonele de protectie ale acestora nu afecteaza parcela studziata.

- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.
- Prezentul PUZ propune parcelare teren si a intregii zone reglementate de 6.441 mp. UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E, in vederea construirii de locuinte individuale.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii:

- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 40 % ; CUT = 1.2; regim maxim de inaltime maxim P+2E+M, H max=12.5m**
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 15%.

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6441.00	100.00	6441.00	100.00
CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	0.00	0.00	1774.00	27.54
UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E	6441.00	100.00	4667.00	72.46

Intocmire PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri utilitati - PROIECT NR. 94y DIN 2022

NC68928; NC68929; NC68930; NC68644; NC68645				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6441	100	4667.00	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	2576.40	40	1866.80	40
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	7729.2	-	5600.4	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	966	15	700.05	15
REGIM DE INALTIME	P+2E		P+2E+M	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	12.5m		12.5m	
POT	40%		40%	
CUT	1.2		1.2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E		UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E	

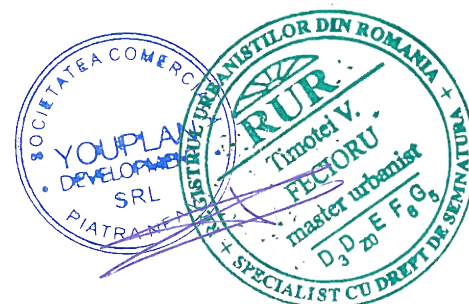
Categoriile de costuri:

Toate costurile privind bransarea la retelele edilitare si asigurarea utilitatilor in regim public si privat revin in totalitate investitorului privat – SC AVANTAJ MS SRL.

Toate costurile privind construirea locuintelor individuale si amenajarea aleilor pietonale, carosabile si spatii verzi revin in totalitate investitorului privat– SC AVANTAJ MS SRL.

Nu exista categorii de costuri care sa revina in sarcina autoritatii publice locale.

Intocmit,
Mst. Urb. Timotei Fecioru



REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " Elaborare PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri la utilitati"

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 lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri la utilitati " intravilan Piatra Neamt, municipiul Piatra Neamt, str. Nordului Poligon MAN, judetul Neamt, NC68928; NC68929; NC68930; NC68644; NC68645 si zona reglementata de 6.441 mp), **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 MUN. PIATRA NEAMT).

1.4. **Nu se vor face interventii cu caracter modificador 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 **MUN. ROMAN, JUD. 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 **6.441 mp (din masuratori 6.441 mp)** conform extraselor de carte funciara, destinata parcelarii in vederea construirii de locuinte individuale, cu indicatori urbanistici POT si CUT: POT propus = 40%, CUT propus=1.2 si regimul de inaltime maxim P+2E+M.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelelor care face obiectul PUZ, proprietati private este "arabil" si este situata in intravilan Piatra Neamt, municipiul Piatra Neamt, str. Nordului Poligon MAN, judetul Neamt.

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIMP+2E ».

3.3. Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila 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 aparea 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 petoliere, 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 Accesesele 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 1-5 locuinte unifamiliale 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 putin 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 putin de 2 m²/locuitor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E

11.1 Teritoriului studiat in PUZ i se propune lotizarea acestuia in vederea construirii de locuinte individuale. Pentru parcelele studiate se propun indicatorii POT=40%, CUT=1.2 si regim inaltime – P+2E+M. Functiunea propusa este UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E.

Aria PUZ se extinde spre vecinatati in jurul parcelei studiate cu scopul de a ridica restrictia PUZ.

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

REGLEMENTARI URBANISTICE

CLADIRI PROPUSE: regim de inaltime maxim P+2E+M

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara loturilor) si pe loturi: 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, gaz, electricitate si canalizare platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E

CAP. 1 GENERALITATI

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

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii – locuinte individuale

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 :

UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E

14. Functiuni propuse:

Sunt admise:

-locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P, P+1E, P+2E sau maxim P+2E+M, i regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, functiuni complementare zonei (comert, alimentatie publica, prestari servicii la parterul locuintei sau amenajarea unor spatii independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor

-splatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare, etc.

-instituti si servicii publice

-spatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban

-accese pietonale, carosabile, parcaje

-sunt admise locuintele cu regim de inaltime P+2E+M in conformitate cu art.21 alin.(4) lit.a1 din Legea nr.50/1991 - republicata cu conditia ca suprafata mansardei sa nu depaseasca 60% din suprafata construita a locuintei.

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune " UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E"

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 14

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se vor considera ca au o arie de deservire de 250m
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

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 precolectare 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 minima de 1m fata de limitele laterale (1m pentru anexe si 2m pentru locuinte), si 4m fata de frontul stradal (aliniament), respectand recomandarile codului civil.

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 **P+2E+M (parter + 2 etaje+ mansarda)**.

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 sarpana.

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. Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.

23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

23.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si 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 in vedere amplasarea camerelor de locuit in cadrul functionalului cladirii propuse astfel incat sa fie la o distanta de cel putin 5m fata de parcare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

25.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem centralizat ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

25.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa, gaz, energie electrica si telecomunicatii.

25.3. Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorbtie a apei pluviale (zone verzi).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

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

26.1. Activitatea propusa 1. UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E+M - va ocupa integral parcelele si nu propune divizarea acestora.

26.2. Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca concomitant exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului) cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

26.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei: asigurarea unui necesar de lumina adecvat:

- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ora si 30 de minute la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate.

- alimentare cu apa si canalizare

- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

27. SPATII LIBERE SI PLANTATE

27.1. Spatiile verzi si pantate 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 terenului.

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. 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.

29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6441.00	100.00	6441.00	100.00
CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	0.00	0.00	1774.00	27.54
UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E	6441.00	100.00	4667.00	72.46

Intocmire PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri utilitati - PROIECT NR. 94y DIN 2022

NC68928; NC68929; NC68930; NC68644; NC68645				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6441	100	4667.00	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	2576.40	40	1866.80	40
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DEFASURATA	7729.2	-	5600.4	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	966	15	700.05	15
REGIM DE INALTIME	P+2E		P+2E+M	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	12.5m		12.5m	
POT	40%		40%	
CUT	1.2		1.2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E		UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E	

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 :

POT (maxim) = 40 % ; CUT (maxim) = 1.2, regim maxim de inaltime P+2E+M, suprafata minima spatii verzi 15% ;

Intocmit,
Master urbanist **Timotei Fecioru**

