

SC GIL & SONS PROIECT SRL

PROIECT NR. 10/2021 – FAZA : PUZ

**INTRODUCERE TEREN
IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
DEPOZIT DE SUPRAFATA OBIECTE PIROTEHNICE**

PROIECTANT:

SC GIL SONS PROIECT SRL

BENEFICIARI:

**SC FIRESHOW SRL
COMUNA TAMASENI**

Ex. aviz

LISTĂ DE SEMNĂTURI

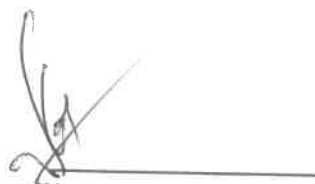
ŞEF PROIECT
carh. VIRGIL HARABAGIU



URBANISM
carh. VIRGIL HARABAGIU



RETELE EDILITARE
ing. STEFAN COMAN



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT
LISTĂ DE SEMNĂTURI
BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ + INCADRARE IN ZONA
- U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- U3 ECHIPARE EDILITARĂ
- U3.1 ECHIPARE EDILITARA INCINTA
- U4 PROPRIETATEA TERENURILOR

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
DEPOZIT DE SUPRAFATA OBIECTE PIROTEHNICE

BENEFICIARI

SC FIRESHOW SRL

COMUNA TAMASENI

PROIECTANT GENERAL

SC GIL SONS PROIECT SRL Piatra Neamț

DATA ELABORĂRII

NOIEMBRIE 2019

1.2. OBIECTUL P U Z

SOLICITĂRI ALE TEMEI - PROGRAM

Prin tema program, elaborată de beneficiar se solicită întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv **PUZ**, cu scopul "*introducere teren in intravilan pentru construire depozit de suprafata obiecte pirotehnice.*" și stabilirea unor reglementări pentru zona respectivă, în vederea obținerii unei autorizații de construire pentru un depozit de suprafata obiecte pirotehnice..

PREVEDRI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚILOR

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu prevederile Legii 351 din iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a -IV - a Rețeaua de localități și Planul de amenajare a teritoriului județean.

Zona studiata este in extravilanul localitatii si nu face parte din nici un UTR din PUG-ul comunei TAMASENI.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentații care stau la baza elaborării prezentei documentații :

- Plan urbanistic general și Regulament Local de Urbanism comuna TAMASENI
- arhivele Primăriei TAMASENI;
- Direcția de Statistică a Județului Neamț;
- Enciclopedia geografică a României - Editura Științifică Enciclopedică București 1982;
- Documentație cadastrală;
- Baza topografică a zonei (ridicare topo) ;
- Studiu geo

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI, CARACTERISTICI ALE ZONEI

Zona studiată se află situată în partea de Vest a localității și comunei TAMASENI, în punctul tarla "Raul Pietrii". Accesul se face din drumul comunal - strada Traian - spre drumul privat propus pentru accesul la proprietate.

Este o zonă cu profil agricol dominată de terenuri arabile cu potențial de dezvoltare. Parcela (zona) studiată este de circa 3,0 ha cu categoria de folosință teren arabil și canal desecare.

Terenul proprietatea SC FIRESNOW SRL este compus din două loturi astfel:

- lotul 1 cu nr CF 55240 are suprafața de 15.864 mp; din această suprafață urmează să se scoată din circuitul agricol și să se introducă în intravilan suprafața de 6.171 mp.
- lotul 2 cu nr. CF 55241 are suprafața de 1.429 mp, este propus să fie scos din circuitul agricol și va fi introdus în intravilan cu destinația drum acces.

POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Existența terenurilor libere în majoritate proprietăți private permit amplasarea unor construcții și dezvoltarea unor noi afaceri; în zona sunt amplasate și alte unități în UTR 6.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII ȘI RELAȚIILE CU RESTUL LOCALITĂȚII

Zona studiată se afla în extravilan, nu este cuprinsă în nici un UTR. Fața de centrul localității, unde se afla instituțiile de interes general, zona se afla în partea de Vest, la o distanță (în linie dreaptă) de cca 1,0 km față de primărie și o distanță rutieră de 400 m față de strada Traian;

Apropierea de UTR 6 - zona pentru unități industriale și depozitare/unități agricole - permite amplasarea și construirea obiectivului propus "depozit de suprafață obiecte pirotehnice".

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna TAMASENI se compune din două localități: TAMASENI, satul reședință de comună și satul Adjudeni și acoperă o suprafață de 2.348 ha.

Comuna este situată în partea de Est a județului, la Nord de municipiul Roman, pe partea dreaptă a râului Siret și se întinde în unitatea de terasă. În ansamblul ei, întreaga suprafață a comunei face parte din bazinul mijlociu al Siretului.

În ansamblul ei, întreaga suprafață a comunei face parte din bazinul mijlociu al Siretului.

Comuna TAMASENI se învecinează cu:

- Nord - comuna Rachiteni județul Iași;
- Est - comuna Doljestei;
- Sud - comuna Cordun;
- Vest - comuna Sabaoani;

Principalele forme de relief, condiții geotehnice (extras studiu geotehnic).

Teritoriul comunei se află în partea de est a județului Neamț, în partea centrală a podișului Moldovenesc; zona amplasamentului aparține Platformei Moldovenesti ce reprezintă prelungirea spre vest a Platformei Ruse, constituind Vorlandul Carpatilor Orientali (extras din studiul geotehnic).

Formațiunea geologică de bază (roca de bază) având grosimea între 400 și 800 m, este constituită dintr-o serie predominant nisipoasă cu intercalatii de marne cenușii și gresii calcaroase.

Formațiunea acoperitoare aparține perioadei cuaternare și cuprinde:

- depozite loessoide, constituite din praf argilos/praf nisipos argilos;
- depozite aluviale, constituite din pietris cu nisip și rara bolovanis.

Reteaua hidrografică a regiunii este reprezentată de râul Siret.

Acviferul freatic este cantonat în baza depozitelor formațiunii acoperitoare.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este de 0,90 - 1,00 m de la cota terenului natural.

2.4. CIRCULAȚIA

Principalul canal de circulație din zona este DN2 (E85) ce strabate regiunea de la Nord la Sud urmat de drumurile județene DJ 201C și DJ 207B prin care comuna are legătura cu celelalte localități.

În ceea ce privește legătura cu satele și respectiv comunele învecinate se realizează prin transportul județean și interjudețean, în fiecare sat existând stație de autobuz.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

CARACTERISTICI FUNCȚIONALE ALE ZONEI

Din punct de vedere funcțional amplasamentul studiat se află în partea dinspre Vest a localității TAMASENI, iar accesul în zona se va face prin drumul comunal strada Traian.

La data întocmirii Planului Urbanistic, predominant în zona, sunt terenurile agricole; **terenul pentru care se solicită introducerea în intravilan are caracterul de teren agricol și se propune scoaterea din circuitul agricol pentru 7.600 mp.**

În timp, vor fi executate o serie de construcții noi, care vor putea avea și alte funcțiuni; funcția dominantă se va păstra.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI CORELATE CU ZONELE VECINE

Funcțiunile din zonă sunt predominante de zona agricolă care se păstrează;
Ca funcțiune propusă prin PUZ: zona mixtă industrială de producție și depozitare, instituții publice, comerț și servicii.

Se respectă condițiile, permisiunile și restricțiile impuse de specificul fiecărei subzone asigurând relaționarea din punct de vedere funcțional corelate cu zonele învecinate.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

SUPRAFEȚE	Existent		Propus PUZ	
	Mp.	%	Mp.	%
S. teren total	17.293,00	100	17.293,00	100
S 1 teren scos din circuitul agricol			7.600,00	100
S. construită din S1 etapa 1	-	-	590,00	8
S. construită din S1 etapa 2	-	-	2.000,00	26
S. desfășurată din S1 etapa 1+2	-	-	2.590,00	34
S. circ. lot 1			1.429,00	
S. circ. Lot 2			3.074,00	
S. circ. carosabilă și parcare total			4.503,00	59
S. spații verzi și plantate	0,00	0	507,00	7
S. alte terenuri	0,00	0	0,00	0

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT.

În zona studiată nu există fond construit.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Spațiile verzi vor fi realizate pe terenurile proprietate privată în concordanță cu funcțiunea zonei.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ.

În comuna TAMASENI există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă ce asigură necesarul pentru localitățile comunei. În zona studiată nu există conductă de apă racordată la sistemul centralizat.

CANALIZAREA MENAJERĂ.

Comuna TAMASENI are sistem de canalizare a apelor uzate menajere și stație de epurare a apelor uzate menajere care deservește localitățile comunei.

În zona studiată nu există sistem de canalizare.

REȚELE ELECTRICE.

Alimentarea cu energie electrică a comunei TAMASENI se face din sistemul energetic național. În zona studiată există, la circa 400 m față de limita nordică a parcelei, o rețea electrică, pe strada Traian.

ZONA DE TELEFONIE.

Zona propusă a fi introdusă în intravilan dispune de servicii de telefonie fixă și mobilă.

REȚEA DE GAZE NATURALE.

În prezent există în comună rețea de gaze naturale, dar în zona studiată nu avem.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

În comuna TAMASENI se poate vorbi de o activitate de gospodărire comunală consistentă deoarece, așa cum s-a arătat și mai înainte în comună există și sunt funcționale, sistem de alimentare cu apă, sistem de canalizare a apelor uzate, sistem de alimentare cu gaze naturale, transport în comun local, administrarea și întreținerea fondului locativ proprietate de stat, iluminatul public, precum și salubritatea, întreținerea strazilor, a zonelor verzi și de agrement.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu se află în nici o arie naturală protejată.

Conform Legii 572/2001 - secțiunea V, anexa 5, amplasamentul studiat, situat pe teritoriul administrativ al comunei TAMASENI, prezintă risc scăzut de inundații.

Conform secțiunii V, anexa 7, amplasamentul studiat nu prezintă potențial de producere a alunecărilor de teren.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Nu s-au manifestat opțiuni ale populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza critică a situației existente în zonă, în corelare cu propunerile formulate până în prezent, de dezvoltare a zonei, efectuate la nivel de Plan Urbanistic General, rezultă necesitatea elaborării unor reglementări urbanistice a zonei care vor sta la baza aprobării obiectivelor de investiții preconizate a se executa în viitor.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Nu există prevederi ale PUG deoarece zona nu este în intravilan, urmând a fi introdusă după aprobarea în Consiliul Local TAMASENI. Prin regulamentul de urbanism aferent acestei documentații se vor stabili o serie de prevederi pentru această zonă.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasarea zonei în teritoriu și funcțiunile acesteia implică în dezvoltare o punere în valoare suplimentară a cadrului natural existent prin soluții arhitecturale corespunzătoare zonei, precum și îmbunătățirea imaginii urbanistice prin utilizarea unui mobilier urban modern integrat în zone pietonale și spații verzi riguros dimensionate cât și protejarea acestei zone.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din analiza situației existente rezultă ca necesitate în zonă reprofilarea acceselor principale și în mod deosebit realizarea unui circuit optim între circulație pietonală și cea carosabilă, funcție de obiectivele de investiții propuse.

Drumul de acces în zonă este drumul comunal strada Traian modernizată parțial în ultimii ani.

Pentru acces la terenul utilizat se propune:

- realizarea unui acces facil din strada Traian;

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Pentru zona respectivă se propune ca funcțiune zona mixta industrială de producție și depozitare, institutii publice, comerț și servicii;

- se mai pot autoriza activități industriale productive care nu creează disconfort.

Se propune următoarea zonificare funcțională:

Zona 1 - amenajată, ce se va scoate din circuitul agricol (6.171 mp) și care va cuprinde:

- teren ocupat de construcții - Cc;

- teren ocupat de accese carosabile și parcuri necesare;

- teren ocupat de spații verzi și plantate și zone pentru asigurarea utilitatilor necesare funcționării obiectivului propus;

Zona 2 - cai de comunicații ce se va scoate din circuitul agricol (1.429 mp).

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

- dimensiuni la sol 16 x 31 ml.

- Sc = 590 mp; Sd = 590 mp

Se propune o construcție desfășurată pe un singur nivel, parter, cu următoarele funcțiuni:

- hală depozit, spații depozitare, birou, vestiare cu grup sanitar;

• Bilanț teritorial pentru subunitățile funcționale din zona studiată

SUPRAFETE	Existent		Propus PUZ	
	Mp.	%	Mp.	%
S. teren total	17.293,00	100	17.293,00	100
S 1 teren scos din circuitul agricol			7.600,00	100
S. construită din S1 etapa 1	-	-	590,00	8
S. construită din S1 etapa 2	-	-	2.000,00	26
S. desfășurată din S1 etapa 1+2	-	-	2.590,00	34
S. circ. lot 1			1.429,00	
S. circ. Lot 2			3.074,00	
S. circ. carosabilă și parcare total			4.503,00	59
S. spații verzi și plantate	0,00	0	507,00	7
S. alte terenuri	0,00	0	0,00	0

• Indici urbanistici

Pentru zona studiată se vor respecta următorii coeficienți de ocupare a terenului:

POT maxim admis = 40 %

CUT maxim admis = 1,20 mpAd/mp teren (maxim 2,16)

spații verzi și plantate de minim 20 %.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Se propune :

- Modernizarea infrastructurii de transport – drumuri;
- efectuarea de studii hidrogeologice pentru confirmarea debitelor de apă subterană;
- extinderea rețelilor de alimentare cu apă și rezolvarea centralizată a evacuării apelor uzate cu tratarea acestora;
- depozitarea deșeurilor solide menajere în condiții controlate.

- Alimentarea cu apă

Necesarul de apă pentru nevoile igienico-sanitare ale obiectivului, cât și pentru asigurarea funcționării instalațiilor speciale de stingere a incendiilor (sprinklere) se va asigura dintr-un front de captare alcătuit din trei puțuri săpate care se vor amplasa în partea vestică a incintei, fiecare puț fiind echipat cu electropompă.

Pentru băut beneficiarul va asigura apă potabilă îmbuteliată.

- Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere provenite de la grupul sanitar din incinta halei se vor colecta prin intermediul unui sistem de canalizare pentru ape uzate interioare care se va racorda la o rețea de canalizare exterioară ce va transporta apele uzate menajere gravitațional la un bazin vidanjabil amplasat la intrarea în incintă în colțul estic al parcării propuse, de unde vor fi ulterior vidanjate și duse la stația de epurare a orașului Roman.

- Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face de la rețeaua electrică a localității, respectiv printr-un racord electric la rețeaua existentă pe strada Traian.

- Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale nu este necesară. În perspectiva se va putea realiza racordarea obiectivului la conducta de gaze naturale care se va amplasa pe strada Traian.

- Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură a obiectivului propus prin PUZ se va realiza local prin prevederea unui sistem de încălzire ce cuprinde și centrală termică electrică cu puterea de 6 Kw, alimentată monofazic. Aceasta va asigura încălzirea încăperilor din anexa administrativă, respectiv birou, vestiar, grup sanitar.

- Colectarea și depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea controlată a deșeurilor a zonei studiate este realizată deoarece comuna TAMASENI este parte integrantă a programului județean de management a deșeurilor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor pentru incinta care face obiectul prezentului PUZ se va face de către ROSSAL SRL.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Autoritățile locale vor lua următoarele măsuri :

- inițierea de studii de fundamentare privind condițiile de mediu din zonă, care să recomande măsuri de protecție și de prevenire a apariției surselor de poluare a apei solului și aerului;
- epurarea apelor uzate;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- lucrări de întreținere și reparații a drumurilor.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată s-au identificat următoarele tipuri de terenuri:

- terenuri proprietate publică de interes, județean și local.
- terenuri proprietate privată;

Nu se impune schimbarea destinației terenurilor în viitorul apropiat.


4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile formulate prin Planul Urbanistic Zonal sunt compatibile cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei TAMASENI.

În vederea materializării programului de dezvoltare a zonei propus, considerăm ca priorități următoarele :

- Promovarea documentației în vederea aprobării de către Consiliul local al comunei TAMASENI;
- Soluționarea resurselor financiare pentru executarea investițiilor publice (reparații drumuri, reprofilări trotuare, iluminat public, rețea alimentare cu apă, rețea canalizare, stație de epurare a apelor menajere).

întocmit,
 can. VIRGIL HARABAGIU



REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
DEPOZIT DE SUPRAFATA OBIECTE PIROTEHNICEVEHICULE
COMUNA TAMASENI**

JUD. NEAMT

I. DISPOZIȚII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul Local de Urbanism reprezintă documentația cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul localităților.
- Regulamentul Local de Urbanism este parte componentă a Planului Urbanistic General al comunei TAMASENI, care explicitează și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) prevederile cu caracter de reglementare ale acestor documentații.
- Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe întreg teritoriul administrativ al unității ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.
- Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederi și se corelează cu următoarele documentații:

- Plan Urbanistic General al comunei TAMASENI;
- Planuri Urbanistice Zonale elaborate anterior;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996;
- Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, reglementare tehnica GM - 010 - 2000. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/19.08.2000;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350/2001;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament local de urbanism aferent PUZ "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE HALA DEZMEMBRARI AUTOVEHICULE" extravilan sat TAMASENI, com. TAMASENI se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate în zona studiată prin prezenta documentație de urbanism, cu excepția celor cu caracter militar sau special care se autorizează în condițiile stabilite prin lege.

Pe terenul studiat se prevăd următoarele zone funcționale :

- zonă mixta industrială de producție și depozitare, instituții publice, comerț și servicii (Cc) - parcela ocupată exclusiv de clădiri de tip urban, cu max. D+P+E, cu Hmin - 5m și H max. coama = 15,00 m, P.O.T. max. de 40 % , C.U.T. max. de 2,16 mp ADC/mp teren;
- zonă funcțională destinată circulației carosabile și pietonale;
- zonă destinată spațiilor verzi și plantate și zone pentru asigurarea utilitatilor necesare funcționării obiectivului propus;
- zona canal desecare (ANIF).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor de pe terenurile situate pe suprafața studiată este permisă pentru construcții cu destinația mixta industrială de producție și depozitare, institutii publice, comerț și servicii; ca funcțiune complementară sunt construcțiile administrative:

- Construcții administrative și servicii - sediu firma cu nivel de înălțime de D+P+E;
- Construcții pentru activități productive mici și nepoluante cu nivel de înălțime D+P+E;
- depozitare și comerț;

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Intravilanul aprobat se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) și RLU;

Scimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4 din RGU și prevederilor planșei nr.U2 Reglementări urbanistice - Zonificare și altor prevederi legale.

Interdicțiile permanente sunt :

- activități industriale și generatoare de noxe și riscuri tehnologice, funcțiuni care polarizează traficul intens, precum și construcții **provizorii** pentru comerț sau prestări servicii, construcții care prin aspectul exterior nu se armonizează cu zona, construcții agrozootehnice.

Se interzic definitiv construcțiile (cu excepția celor specifice sau admise) pe suprafața studiată în următoarele situații:

- în zonele pentru care s-au prevăzut restricții prin prezenta documentație;
- în zona de protecție a drumurilor;
- în zona de protecție a liniilor electrice de medie și înaltă tensiune

Pe amplasamentul luat în studiu nu există zone construite protejate sau zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate. (CAP. II Secțiunea 1 din HG 525/1996 R)

SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție (rețele electrice de transport și alimentare de I.T., M.T., căi de comunicație, conducte de gaze, apa-canal, etc), cu excepția acelor care au drept scop prevenirea riscurilor sau limitarea efectelor acestora este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
 - Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism.
 - Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării procentului de ocupare a terenului prevăzut în cadrul regulamentului la secțiunea Unități Teritoriale de Referință.
 - Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă (autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii).
 - Construcțiile ce se vor realiza vor avea vor avea calitate în execuție, finisaje îngrijite și aspect arhitectural în concordanță cu zona
- (CAP. II Secțiunea 2 art. 10 - 16 din HG 525 / 1996 R)

AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale așa cum se stabilește în secțiunea "Prevederi la nivelul zonelor funcționale" din prezentul regulament.
 - Nu e necesara retragerea față de aliniament.
 - Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt prezentate în secțiunea "Prevederi la nivelul zonelor funcționale" si in plansa U2.
- (CAP. III Secțiunea 1 din HG 525/1996 R)

ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și în concordanță cu prevederile din actualul regulament.
 - **Pentru acces la proprietate se va utiliza accesul din drumul comunal strada Traian si prin drumul privat propus.**
 - În funcție de destinația viitoarelor construcții se vor rezolva spațiile de parcare necesare; se vor prevedea a se realiza un numar de minim 5 locuri de parcare o data cu documentatia de autorizare a constructiei;
- (CAP. III Secțiunea 2 din HG 525 / 1996 R)

ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, cu excepțiile prevăzute de lege.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, iar lucrările de racordare și de branșare se suportă integral de investitor sau de beneficiar.
- Rețelele edilitare trec în proprietate publică (teritoriului administrativ sau a localității, după caz) indiferent de modul de finanțare, dacă legea nu dispune altfel.
- Pentru zona studiată se propune:
 - Alimentarea cu apă
Alimentarea cu apa necesara investitiei se va realiza așa cum s-a arătat la pct. 3.6. si in plansa U3 si U3.1 prin 3 puturi sapate.
 - Canalizarea apelor uzate
Apele uzate menajere se vor colecta prin intermediul unui sistem de canalizare pentru ape uzate interioare care se va racorda la o rețea de canalizare exterioară ce va transporta apele uzate menajere gravitațional la un bazin vidanjabil amplasat în vecinătatea parcerii propuse, de unde vor fi ulterior vidanjate și duse la stația de epurare a orașului Roman
 - Alimentarea cu energie electrică
Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face, in prima faza, de la un generator; ulterior se va face racordarea la rețeaua electrică existentă în vecinătatea amplasamentului studiat.
 - Alimentarea cu gaze naturale
Nu se prevede racordarea la gaze;
 - Alimentarea cu căldură
Alimentarea cu căldură a obiectivului propus prin PUZ se va realiza local prin prevederea unui sistem de încălzire ce cuprinde și centrala termică cu funcționare electrica.
 - Colectarea și depozitarea controlată a deșeurilor
Colectarea și depozitarea controlată a deșeurilor a zonei studiate este realizată deoarece comuna TAMASENI este parte integrantă a programului județean de management a deșeurilor.
Colectarea și depozitarea deșeurilor pentru incinta care face obiectul prezentului PUZ se va face de către ROSSAL SRL.
(CAP. III Secțiunea 3 art. 27 - 29 din HG 525 / 1996 R)

FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă parcela pe care se propune amplasarea are dimensiunile necesare;

- pentru zona studiată parcela, ce urmează a fi scoasă din circuitul agricol, are dimensiuni suficiente având suprafața de 2.000 mp și front la strada suficient de mare de circa 45,00 m; adâncimea parcelei este de asemenea suficientă de peste 48 m.

SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, așa cum se stabilește în secțiunea "Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan" din prezentul regulament, dar nu mai puțin de 20%.
- Se autorizează împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale și împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(CAP. III Secțiunea 5 art. 33 - 35 din HG 525 / 1996 R)

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pentru zona respectivă se propune ca funcțiune zona mixta industrială de producție și depozitare, institutii publice, comerț și servicii;

- se mai pot autoriza activități industriale productive care nu creează disconfort.

Se propune următoarea zonificare funcțională:

Zona 1 - amenajată, ce se va scoate din circuitul agricol (6.171 mp) și care va cuprinde:

- teren ocupat de construcții - Cc;
- teren ocupat de accese carosabile și parcuri necesare;
- teren ocupat de spații verzi și plantate și zone pentru asigurarea utilitatilor necesare funcționării obiectivului propus;

Zona 2 - cai de comunicații ce se va scoate din circuitul agricol (1.429 mp).

POT max = 40% CUT max = 2,16 mp ADC/mp teren;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zona studiată, care nu este cuprinsă în U.T.R., este o zonă predominant agricolă iar parcela ce urmează a fi introdusă în intravilan va fi scoasă din circuitul agricol, urmând ca după aprobarea documentației parcela să aibă funcțiunea de zonă mixta industrială de producție și depozitare, institutii publice, comerț și servicii

Pe terenul studiat se prevăd 3 zone funcționale și anume :

- Construcții administrative și servicii - sediu firma cu nivel de înălțime de D+P+E;
- Construcții pentru activități productive mici și nepoluante cu nivel de înălțime D+P+E;
- depozitare și comerț D+P+E;
- 20,00 m , P.O.T. max. 40 % , C.U.T. max. = 2,16 mp ADC/mp teren;
- zonă funcțională destinată circulației carosabile și pietonale ;
- zonă destinată spațiilor verzi și plantate;
- zona canal desecare (ANIF).

Interdicțiile permanente sunt :

- activități industriale și generatoare de noxe și riscuri tehnologice , funcțiuni care polarizează traficul intens , precum și construcții provizorii pentru comerț sau prestări servicii , construcții de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile articolului 30 din R.G.U., construcții care prin aspectul exterior nu se armonizează cu zona, agrozootehnice, unități depozitare.

PARAMETRII GEOMETRICI AI PARCELEI

Aceștia sunt corelați cu relieful terenului , cu traseul circulațiilor și cu nivelul de confort al zonei.

Lungimea aliniamentului parcelei - variabilă în funcție de suprafața parcelei și de poziția în parcelar.

Lățimea minimă către stradă a parcelei destinate construcțiilor individuale este de la 15,00 m. Latimea parcelei studiată în această documentație depășește limita minimă.

Adâncimea parcelei – : este de peste 45,00 m;

Suprafața parcelei :

Suprafața parcelei propuse în această documentație este de 7.600,00 mp.

Forma parcelelor :

Forma parcelei este poligonala și permite înscrierea unei clădiri cu respectarea distanțelor față de limitele parcelei.

Densitatea construirii pe parcelă : - indici și indicatori urbanistici .

Procentul de ocupare a terenului (POT) maxim admis pe parcelă / zonă funcțională
Zona pentru prestări servicii - construcții pentru sedii de firma, prestări servicii, mici activități nepoluante.

- POT - max. 40%
- CUT - max. 2,16 mp ADC/mp teren

Număr de niveluri întregi, supraterane ale clădirii (Niv)

Numărul minim de niveluri admis pentru clădirile propuse este unu (P).

Înălțimea minimă a clădirii este de 5 m;

Înălțimea maximă admisă pentru clădirea propusă H = 15,00 m ;

Înălțimea clădirii se măsoară de la nivelul terenului la cornișa clădirii, pe mijlocul fiecărei fațade a clădirii.

Valorile indicilor urbanistici propuși pentru fiecare zonă funcțională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) $POT = Sc/Sp \times 100 (\%)$

b) $CUT = Sd/Sp$

în care:

Sc = suprafața construită la sol;

Sd = suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite a tuturor nivelurilor supraterane);

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE PARCELE ȘI CONFORMAREA CLĂDIRILOR

Toate clădirile propuse în zona studiată se pot amplasa la limita aliniamentului parcelei. Amplasarea pe parcelă a clădirilor propuse și distanțele dintre clădiri s-a făcut cu respectarea prevederilor RGU, a actelor normative în vigoare privind normele de igienă și pază contra incendiilor și a Ghidului privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare.

Alinierea clădirilor

Alinierea frontală a clădirii

Retragerea față de aliniament:

- clădirile amplasate la drumul județean au retragerea fata de acesta la 40,00 m din ax;

Alinierea laterală a clădirii

Distanțele minime față de limitele laterale ale parcelei:

- minim 2,00 m minim față de limitele laterale ale parcelelor conformate longitudinal pentru clădirile propuse în regim de construcție izolat rezultă 6,00 m distanța între clădiri ceea ce permite o bună însorire ;

Respectarea distanțelor minime față de limitele laterale este obligatorie pentru toate clădirile propuse pe parcele.

Alinierea de spate a clădirii

Retragerea față de limita din spate a parcelei:

- 4,00 m minim - retragerile clădirilor față de limita din spate a parcelei;
- 7,50 m uzual ;
- 10,00 – 12,00 m la parcelele cuplate spate în spate.

Respectarea distanțelor minime față de limita din spate este obligatorie pentru toate clădirile propuse pe parcele , în conformitate cu planșa anexă la regulament .

Retragerile față de aliniament propuse și retragerile minime propuse față de limitele laterale sau de limita de spate sunt obligatorii și nu pot fi diminuate pentru nici una din construcții în cazul autorizării construirii pe baza acestui Regulament.

Retragerile sunt obligatorii și vor fi înscrise în CU emis.

Diminuarea retragerii propuse față de aliniamentul parcelei sau a uneia sau mai multora dintre distanțele față de limitele laterale sau limita de spate ale unei parcele se face prin PUZ cu regulamentul aferent aprobat de CL al comunei TAMASENI.

Edificabilul parcelei

Alinierile obligatorii ale clădirilor față de limitele parcelei definesc edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii.

Edificabilul parcelei nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci **limitele în care trebuie să se înscrie clădirea** cu respectarea POT admis.

Edificabilul parcelei nu a mai fost evidențiat în planșa "Plan reglementări" – din Planșa anexă la Regulamentul de urbanism (Planșa U2) și s-a stabilit amplasamentul clădirii ce care urmează să se autorizeze.

Fiecare parcelă are un simplu edificabil.

În cazul dezmembrării unei parcele propuse , în două sau mai multe parcele noi , se va întocmi PUZ pentru stabilirea reglementărilor specifice pentru fiecare parcelă rezultată.

Amenajabilul parcelei

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) Instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) Alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- c) Alei pietonale, platforme;
- d) Spații plantate (spatii verzi);
- e) Împrejmuirile parcelei.

Echiparea edilitară a parcelei

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă este permisă cu condiția bransării/racordării fiecărei construcții (nou consumator) la rețele edilitare care exista sau se vor realiza în viitor.

Echiparea edilitara este descrisa in memoriu la capitolul 2.6 si 3.6.

Pozițiile în amenajabil și distanțele față de clădire și/sau de limitele parcelei ale căminelor de bransament și racord, a firidelor de bransament și contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT și vor fi prezentate în DTAC.

În amenajabilul fiecărei parcele se va asigura în mod obligatoriu scurgerea apelor pluviale de pe construcțiile propuse și evacuarea lor la terenul natural amenajat înconjurător construcțiilor și la șanțul drumului județean cu respectarea prevederilor art. 578 și art. 615 din Codul Civil. Proiectele de specialitate pentru scurgerea apelor pluviale vor fi elaborate la faza PT și vor fi prezentate în DTAC.

Garajul și/sau parcajul aflate pe parcelă

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă se face cu obligativitatea asigurării garării și parcării pe fiecare parcelă; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Spațiile plantate din interiorul parcelei

În amenajabilul parcelei se vor organiza spații plantate de tipul:

- plantații de arbori și/sau pomi fructiferi cu respectarea distanțelor de plantare în concordanță cu art. 607, 608, 609 din Codul Civil; distanța de plantare a arborilor sau pomilor înalți este de minim 2,0 m față de limitele de proprietate și de minim 3,0 m față de clădire;

Amenajările cu caracter de agrement din amenajabil pot fi:

Terase neacoperite, scări, rampe de acces carosabil sau pietonal, mobilier fix de grădină;

Modul de amenajare a terenului în legătură cu funcțiunile din clădire (terase, trepte, jardiniere, plantații ș.a.) se va preciza prin DTAC.

Împrejmuirile parcelei

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejmuire va fi componenta obligatorie pentru DTAC.

Modul de realizare al împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor art. 584, 600 și 604 din Codul Civil și anume:

a) Împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se vor trata unitar astfel:

- împrejmuirile către drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafața împrejmuirilor pe fiecare aliniament;
- înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,50 m;
- soclul poate fi opac cu înălțime maximă de 1,00 m și trebuie să permită scurgerea apelor pluviale.

Materialele din care se execută împrejmuirea vor fi în concordanță cu tradiția locală (zidărie de cărămidă, piatră, fier forjat, lemn și sipca metalică cu interspații). Se interzice

utilizarea panourilor prefabricate din beton armat. Se admit pentru împrejuririle de fațadă stâlpi din zidărie de cărămidă sau piatră și stâlpi din metal.

b) Împrejuririle amplasate pe limitele laterale sau de spate: pot fi și opace, cu înălțime minimă de 2,0 m și vor permite scurgerea apelor pluviale.

În cazul parcelelor la care există o folosință publică a unei părți a terenului, împrejurirea parcelei trebuie să permită această folosință, prin următoarele mijloace:

- a) Pe aliniamentul parcelei poate să se construiască împrejuriri sau se poate construi o împrejurire transparentă de maximum 1,0 m înălțime;
- b) Partea de parcelă care trebuie izolată de public poate avea o împrejurire proprie, executată în condițiile alin. 9.2.

CONSTRUIREA CLADIRILOR PE PARCELE

Condiționări pentru clădirile zonei

Clădirile care urmează să fie realizate pe parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute pentru varianta aprobată; în acest scop C.U. eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de un extras din prezentul regulament.

Autorizarea construirii se va face pe baza DTAC elaborat de un arhitect cu drept de semnătură. Această condiție este valabilă și pentru reparațiile și extinderile clădirilor; pentru amenajarea spațiilor comerciale, realizarea spațiilor plantate, a împrejuririlor, a firmelor și semnalelor și a mobilierului urban.

Clădirile care se vor construi vor fi concepute în așa fel încât să asigure imaginea coerentă a zonei și continuarea tradiției arhitecturale și urbanistice a comunei; în acest scop se recomandă următoarele măsuri:

- construirea unor volume bine proporționate;
- folosirea materialelor de construcție clasice: zidărie de cărămidă sau piatră, panouri tencuite, profilatură de piatră ș.a.;
- interzicerea executării construcțiilor provizorii sau a construcțiilor realizate în întregime din lemn;
- asigurarea în fațade a preponderenței părților închise asupra golurilor; folosirea unor finisaje mate, care să nu producă reflexe luminoase puternice;
- folosirea unor finisaje în culori deschise și calde;
- limitarea firmelor și reclamelor la suprafață de 5,00 mp;
- iluminarea exterioară a fațadelor și evitarea firmelor cu lumină intermitentă.

ELEMENTE ALE SPATIULUI PUBLIC SI RELAȚIA CU PARCELELE

Spații publice

În zonă sunt prevăzute spații publice pentru:

Circulația autoturismelor și a vehiculelor;

Circulația pietonilor pe trotuare sau acostament;

Spații plantate publice și plantații de aliniament;

Iluminat stradal;

Instalații și echipamente edilitare stradale;

Relația parcelei cu spațiul public

Condiții ale relației parcelei cu spațiul public:

- o Racordurile și branșamentele din rețelele publice pe parcelă se execută îngropate;
- o Accesele carosabile și pietonale din domeniul public se execută separat pe fiecare parcelă;
- o Pe fațadele spre aliniament ale clădirilor sau în spațiul dintre aliniament și clădire pot fi amplasate:
 - Proiectoare pentru iluminarea exterioară a clădirii;
 - Firme și reclame;
 - Plantații de fațadă (se va recomanda și urmări tratarea lor unitară).

Autorizarea construirii

Autorizarea construirii în parcelare se face separat pentru următoarele categorii de lucrări:

- o Lucrări de trasare a drumurilor, spațiilor publice și a parcelelor
- o Lucrări de construire pe parcelă

Autorizarea executării lucrărilor de construcții pe fiecare parcelă rezultată se va face cu respectarea prevederilor PUZ și a Regulamentului parcelării aprobat conform legii, a cerințelor impuse prin CU, a avizelor și acordurilor emise și pe baza unei documentații DTAC elaborată conform legislației în vigoare.

Conținutul regulamentului

Prezentul regulament va fi aprobat de Consiliul Local al comunei TAMASENI și cuprinde:

- Regulamentul puz;
- Planșa anexă la regulament, planșa U2.

întocmit,
carh. Virgil Harabagiu

