

Intocmire PUZ - zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

**Intocmire PUZ - zona agrement (terase,
piscina, salon evenimente, terenuri sport,
etc.)**
*intravilan Slobozia, oras Roznov, judetul Neamt
(NC 54300)*

Beneficiar:
SC HAMBAR PARTY SRL – Loc. Roznov, Oras Roznov, str. Aviator
Magdalena, nr.729, tel. 0725109777

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc)**
2. Adresa: intravilan Slobozia, oras Roznov, judetul Neamt (NC 54300)
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Piatra-Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU**
4. Beneficiar : **S.C. HAMBAR PARTY S.R.L. – Loc. Roznov, Oras Roznov, str. Aviator Magdalena, nr.729, tel. 0725.109.777**
5. Data : martie 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
- 3.9. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale
- 3.10 Scurta descriere a investitiei propuse

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 66 / 04.06.2021

PIESE DESENATE:

- | | | |
|----|---------------------------------------|----------------------|
| 1. | INCADRARE JUDETUL IN TERITORIU | SC. 1 : 20000/1:4000 |
| 1. | INCADRARE IN ZONA | SC. 1 : 4000 |
| 2. | SITUATIA EXISTENTA | SC 1: 1000/1:200 |
| 3. | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | SC 1: 10001:200 |

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

4.	REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	SC 1: 1000
5.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1: 1000
5.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI	SC 1: 1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect:	Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc)
2. Adresa:	intravilan Slobozia, oras Roznov, judetul Neamt (NC 54300)
3. Proiectant :	S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Piatra-Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar :	S.C. HAMBAR PARTY S.R.L. – Loc. Roznov, Oras Roznov, str. Aviator Magdalena, nr.729, tel. 0725.109.777
5. Data :	martie 2022;

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de schimbare de functiune a unui teren situat in intravilan, care a generat PUZ, conform certificat de urbanism. Terenul care a generat PUZ este situat in intravilan Slobozia, oras Roznov, judetul Neamt, proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 66 din 04.06.2021 eliberat de Primaria Orasului Roznov, jud. Neamt s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, schimbarea de functiune a unui teren se poate 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 9.500mp si este formata dintr-o singura parcela: (NC 54300). Terenul care a generat PUZ are NC 54300.

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

Nu exista prevederi de dezvoltare a localitatii in zona studiata.

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18/ din 2022

1.3 Surse documentare

- PUG ORAS ROZNOV, JUD. NEAMT si RLU aferent, prelungit prin HCL 107 din 30.12.2019.
- 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 Slobozia, oras Rosnov.

Caracteristici semnificative ale zonei relateate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata este o zona de locuire. Cu toate acestea, beneficiarul doreste sa dezvolte o zona de agrement. Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 10min fata de centrul orasului Roznov, cadrul natural de exceptie si acces la toate retele edilitare: electricitate si telecomunicatii, apa, canalizare si gaz.

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul de zoan de agrement.

2.2. Incadrarea in localitate

Plansa nr.U.0.1 " Incadrare in zona "

Slobozia este o localitate componentă a orașului Roznov din județul Neamț, Moldova, România.

Roznov este un oraș în județul Neamț, Moldova, România, format din localitățile componente Chintinici, Roznov (reședința) și Slobozia. Orașul se află în partea de nord a depresiunii Cracău-Bistrița, pe râul Bistrița, la 15 km sud-est de municipiul Piatra-Neamț. Este străbătut de șoseaua națională DN15, care leagă Piatra Neamț de Bacău. La Roznov, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ156A, care îl leagă spre nord de Girov (unde se intersectează cu DN15D), Dobreni (unde se intersectează cu DN15C), Negrești și Crăcăoani, și spre sud de Borlești, Tazlău și mai departe în județul Bacău de Balcani, Pârjol și Ardeoani (unde se termină în DN2G). Prin oraș trece și calea ferată Bacău-Bicaz, care este deservită de stația Roznov. Numele satului Roznov este menționat pentru prima oară într-un document din 18 aprilie 1576, prin care Petru Șchiopul întărește mănăstirii Bistrița dreptul de stăpânire a mai multor sate, între care și Roznovul. În a doua jumătate a secolului al XVII-lea, Roznovul intră în stăpânirea familiei Ruset, care și-a adăugat numele *Roznovanu*, de la denumirea satului și a moșiei.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Roznov era o comună în plasa Bistrița a județului Neamț, formată din satele Roznov, Chintinici, Slobozia, Cuteni, Dumbrava Roșie de Jos, Săvinești și Brășăuți, având în total 4144 de locuitori. În comună funcționau cinci mori de apă, un spital rural cu 30 de paturi, patru biserici și trei școli cu 238 de elevi (dintre care 38 erau fete). Anuarul Socec din 1925 o consemnează în aceeași plasă, având 4820 de locuitori și aceeași alcătuire. În 1931, comuna a rămas cu satele Roznov și Chintinici, întrucât satul Slobozia s-a separat pentru a forma o comună de sine stătătoare, iar restul satelor au format comuna Săvinești. Comuna Slobozia se va desființa însă la scurt timp, satul revenind la comuna Roznov. În 1950, comuna a trecut în administrarea raionului Buhuși, și apoi (după 1964), în cea a raionului Piatra Neamț din regiunea Bacău. În 1968, comuna a revenit la județul Neamț, reînființat. Comuna Roznov a primit statut de oraș în 2003. Roznov funcționează un combinat chimic de dimensiuni medii, care produce îngrășăminte azotoase, acid sulfuric, etc. În aprilie 2013, Henkel România a inaugurat o nouă fabrică în Roznov care produce adezivi pentru construcții (adezivi pentru placări, pardoseli, etc.). O altă ramură importantă este exploatarea și prelucrarea lemnului, care are o tradiție de peste 150 de ani (din 1859), cu fabrici de cherestea, mobilier, producție de butoaie, uși, ferestre, lăzi, etc. Ca pondere a numărului de întreprinderi, mai mult de jumătate activează în domeniul comerțului și serviciilor, ceea ce reprezintă o netă inversiune de trend față de structura economică moștenită după 1989. Pe raza orașului au fost amenajate două hidrocentrale pe râul Bistrița: Roznov I, dată în folosință în 1963, cu o putere instalată de 14,3MW și Roznov II, dată în folosință 1964, de 14MW.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orasului Roznov se ridică la 8.593 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 8.626 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (87,52%), cu o minoritate de romi (4,78%). Pentru 7,68% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.

Terenul studiat este in intravilan - categorie de folosinta arabil. Amplasamentul este deservit de str. Sub Deal - drum acces categoria III. Terenul este amplasat in vecinatatea unor locuinte si a unor terenuri agricole.

Ca repere urbane in vecinatate se regasesc:

- Fabrica de adezivi Henkel – 2.3 km.
- Aqua Parc SRL – 1 km.

Conform PUG si RLU prelungit prin HCL 107 din 30.12.2019., parcela este situata in zona functionala – U.T.R. NR.2 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC) P, P+2E Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la utilitatile urbane: electricitate, apa, canalizare si gaz.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in vecinatate terenului se afla localitatea Slobozia, parte componenta a orasului Roznov care dispune de magazin, gradinita, scoala, biserica, etc.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2. CONDIȚII GEOLOGICE – GEOMORFOLOGICE – HIDROLOGICE – TECTONICE – NATURALE

1.1. Localizare.

Amplasamentul este situat in intravilan Slobozia, oras Roznov, judetul Neamt, fiind incadrat conform planurilor anexate.

1.2. Geomorfologic, amplasamentul studiat este situat in zona Subcarpatilor Moldovei, in Depresiunea Cracau-Bistrita (in zona de confluență a celor două râuri Cracău și Bistrița), la limita SE-ica a Muntilor Stanisoara.

Subcarpatii Moldovei au un relief relativ mai simplu decit celelalte regiuni subcarpatice. Relieful lor este grefat pe o structura mai simpla, mai putin cutata si este format dintr-un singur sir de dealuri si un singur sir de depresiuni.

Dealurile sint dezvoltate pe structuri anticlinale, iar culoarul depresionar Neamt-Cracau-Bistrita-Tazlau-Casin pe o structura de sinclinal alungit limitrof Carpatilor. Spre culoarul Siretului si al Moldovei exista o prisma de depunei piemontane (pietrisuri si nisipuri). Depresiunea Cracau-Bistrita este situata pe Bistrita si prelungita pe afluentul ei Cracau. Este mult mai larga, dealurile care o marginesc sint mai mici (Dealul Cornii 592 m, Dealul Runcu, 507 m) si ofera o larga deschidere si legatura spre culoarul Moldova-Siret. Zona depresionara se continua pana aproape de Bacau; in axul ei, pe Bistrita, este dezvoltat un sistem de trasee fluviale etajate, puternic industrializata (Piatra Neamt, Roznov, Savinesti, Buhusi).

1.3. Geologic, in zona subcarpatica intalnim formatiuni specifice care apartin de zona de molasa (pericarpatica) de varsta:

1. Neogen, reprezentate prin formatiuni de varsta Miocen:

Marne si argile, cu cristale de gips, gresii cenusii, nisipuri si conglomerate.

2. Cuaternar, formatiuni intalnite pe valea Bistritei si pe afluentii.

Prundisurile si nisipurile ce formeaza depozitele de terasa si de lunca sunt de varsta mai recenta.

Mai sus de lunca Bistritei intalnim cele 5 terase.

1.4. Clima¹ este temperat-continentala:

- sectorul de provincie climatica cu influenta *baltica / de ariditate*;
- regiunea climatica *de munte josi si mijlocii / de dealuri si podisuri*;
- domeniu topoclimatic *de padure si pajisti montane / de padure si pajisti deluroase*;
- topoclimat principal de *depresiune si culoare depresionare / de versant adapostit fata de circulatia de vest*.

Temperatura medie anuala este de 8,4°C.

Precipitatiile multianuale sunt de 532 mm².

1.5. Adancimea de inghet maxima in zona amplasamentului, conform STAS 6054/77, este de (-)100 cm de la cota terenului natural.

1.6. Seismic

1. Conform *Cod de proiectare seismică – partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P100-1/2013*³ (in vigoare de la data de 1 ianuarie 2014), pentru amplasamentul studiat avem urmatoarele valori:

- valoarea de varf ale accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,25g$, cu intervalul mediu de recurență de referință al acțiunii seismice $IMR = 225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani (Figura 3.1);
- perioada de control (colt) a spectrului de răspuns, $T_c = 0,7s$ (Figura 3.2).

Prevederile codului P 100-1/2013 sunt armonizate cu prevederile standardului național SR EN 1998-1.

2. In schema de clasificare a tipurilor de teren din SR EN 1998-1-2004, formatiunile intalnite sunt de tip **tip C**, avand $v_{s,30} = 180-360m/sec$.

3. Conform SR 11100-11/1993 "Zonare seismică - Macrozonarea teritoriului României", zona studiată se încadrează în zona de intensitate seismică gradul 6 pe scara MSK (harta nu se utilizeaza pentru proiectarea antiseismica, dar poate fi comoda pentru aprecieri generale pe baza unui singur parametru - intensitatea).

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. Sub Deal cu latime de 5.1m carosabil cu care se invecineaza pe latura de sud.

Str. Sub Deal prezinta partial imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a III-a, din punct de vedere al importantei) si este amenajata partial din punct de vedere al profilului transversal – strada pietruita.

In plansa nr. 2" Situatia existenta" 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. " Situatia existenta " sc 1 : 1000 este prezentat modul de utilizare a terenului pe parcela studiata.

³ Conform Ordin 2.465 din 8 august 2013/MO nr. 558 din 3 septembrie 2013.

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18_y din 2022

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilan** Slobozia, oras Roznov, jud. Neamt si este format dintr-o singura parcela.

Parcela care a generat PUZ este urmatoarea:

1. Parcela cu **S= 9.500 mp** - teren partial construit – cu o terasa, un grup sanitar si o piscina in curs de executie, in baza autorizatiei emise de primaria Orasului Roznov, intravilan, NC 54300, proprietar SC HAMBAR PARTY SRL, si urmatarii vecini:

- la Nord – NC54301
- la Sud – str. Sub Deal
- la Vest – NC51646
- la Est – NC53665

In prezent, suprafata de teren care a generat PUZ este imprejmuita.

Categoria de folosinta a terenului este : arabil – intravilan.

Pisina este realizata din beton armat, terasa din structura lemn, iar grupul sanitar din zidarie.

Relationari intre functiuni

Funciunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei: zona activitati turistice.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Parcela CF 54300 are o constructie parter – grup sanitar, o piscina si o terasa acoperita, rezultand un POT de aproximativ 2.53% Parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt partial construite si se afla in intravilan/extravilan.

Aspecte calitate ale fondului construit

In zona, in loc. Slobozia sunt construite preponderent locuinte individuale cu regim de inaltime P+M. 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 gri antracit, 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 toate retelele edilitara.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in vecinatate terenului se afla localitatea Slobozia, parte componenta a orasului Roznov care dispune de magazin, gradinita, scoala, biserica, etc.

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18/ din 2022

Asigurarea cu spatii verzi

In zona nu exista spatii verzi amenajate.

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 cladirii propuse - este necesara bransarea la electricitate, apa, canalizare si gaz.

Electricitatea se va asigura din reseaua electrica existenta in zona.

Evacuarea apelor uzate se va realiza in fosa septica ecologica vidanjabila pana la momentul in care va fi disponibila in zona reseaua de canalizare aflata la aprox 500m distanta.

Apa potabila va fi asigurata din put forat cu hidrofor pana la momentul in care va fi disponibila in zona reseaua de apa aflata la aprox 500m distanta.

Incalzirea va fi realizata electrica pana la momentul in care va fi disponibila in zona reseaua de gaz aflata la aprox 500m distanta.

- Se vor prelua elemente de reglementare din PUG si RGU, pentru a integra zonificarea propusa in zona.

2.6 Echiparea edilitara

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retele edilitare. Se va o propune o platforma pubele pentru precolectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- Str. Sub Deal are o latime mai mica de 7m.
- exista doar retea de electricitate, restul retelelor fiind disponibile la o distanta de aprox. 500m

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrulul natural - cadrulul construit

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona va fi echipata in sistem privat si public: fosa septica ecologica vidanjabila, apa din put forat cu hidrofor, electricitate din reseaua publica, 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.

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

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

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

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

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 investitiei.

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

Zona releva un peisaj agricol care poate crea o deosebita liniste pentru turisti, daca e pusa in valoare si promovata adecvat.

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.

DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 9.500 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:

Suprafata totala teren	9.500 mp	-
Suprafata teren reglementat	9.500 mp	-
Teren intravilan (arabil)	9.500 mp	-
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela – zona activitatilor turistice	1.425 mp	15% din total suprafata teren reglementat
TOTAL suprafata minima spatii verzi	1.425 mp	15% din total suprafata teren reglementat 15% din total suprafata teren studiat

2.8 Optiuni ale populatiei

Orasul Roznov are o populatie inregistrata in anul 2011 de 8.593 locuitori (in scadere fata de recensamantul anterior) Datorita preturilor terenurilor din zona si a accesibilitatii, beneficiarul doreste construirea urmatoarelor obiective: complex agroturistic.

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 187 din 2022

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 cladirilor propuse intr-o etapa ulterioara;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare
- profil stradal neamenajat drum de exploatare cu latime insuficienta

Suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, caracterul de pionierat al proiectului permit si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 107 din 2019, terenul este situata in intravilan Slobozia, oras Roznov, jud. Neamt. Accesul la amplasament se realizeaza direct din str. Sub Deal.

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

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru schimbarea de functiune 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 nu este in panta. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita cu vegetatie, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Parcela 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 si in regim privat – str. Sub Deal) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

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

Conform studiului geotehnic, terenul este constructibil. Conditii de fundare impun o adancime minima de fundare de 1.10m fata de nivelul terenului natural.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 2. “ Reglementari urbanistice - Zonificare” si plansa nr.2.1. “ 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 str. Sub Deal – drum de categoria III.

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

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

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/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 beneficiarului, in suprafata de **9.500 mp**, se structureaza conform plansei nr.2. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr.2.1. « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

- **Se propune schimbare de functiune integrala a terenului CF54300 din U.T.R. NR. 2 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC) P, P+2E in ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE.**
- Se defineste **edificabilul maxim in care se pot construi cladirile propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim P+3E
- Se propune pentru **zona activitatilor turistice POT 60% si CUT 2**
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
 - Retragere de minima 1.0 m fata de limitele laterale ale proprietatii pentru anexe si 2.0m pentru alte constructii;
 - retragere minima de 1.0 m fata de limita posterioara a proprietatii pentru anexe si 2.0m pentru alte constructii
 - *retragere de -5.0 m fata de frontul stradal - conform plansei de reglementari urbanistice.*
- Cladirile propuse - vor avea fatadele de sud, nord si vest tratate ca fatade principale.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite (vezi plansa nr.2.- Reglementari urbanistice – Zonificare si plansa nr.2.1. - 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 precolectarea deseurilor menajere – pubele ecologice;

BILANT TERITORIAL PROPUS

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	9500	100	0	0
ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE	0	0.00	9500	100.00
U.T.R. NR.2 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC) P, P+2E	9500	100.00	0	0.00

CF 54300	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
INDICATORI URBANISTICI				
SUPRAFATA TEREN	9500	100	9500	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	3800 *	40	5700.00	60
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-**	-	19000	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	1425	15
REGIM DE INALTIME	P, P+2E		S/D+P+3E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-			
POT	40%		60%	
CUT	-		2	

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

CIRCULATIA TERENURILOR	-	-
FUNCTIUNE	U.T.R. NR.2 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC) P, P+2E	ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE
*, **aria construita existenta = aria construita defasurata existenta = 240mp		

In plansa nr.2. – " Reglementari urbanistice – Zonificare" si plansa nr.2.1. - "Reglementari – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

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

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 3)

In plansa nr.3. " Reglementari echipare edilitara " este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus are caracter de " pionierat", in sensul ca pe amplasament nu exista alte constructii cu caracter turistic. Totodata, vis-a-vis de amplasament exista o cadire - hala.

Alimentarea cu energie electrica

Se va asigura din reseaua existenta in zona, alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune ingropat sau dispus pe supratran pe stalpi si racordat la reseaua electrica existenta.

Alimentarea cu apa

Apa potabila va fi asigurata din put forat cu hidrofor pana la momentul in care va fi disponibila in zona reseaua de apa aflata la aprox 500m distanta, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate se va realiza in fosa septica ecologica vidanjabila pana la momentul in care va fi disponibila in zona reseaua de canalizare aflata la aprox 500m distanta., cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Alimentarea cu gaze

Incalzirea va fi realizata electric pana la momentul in care va fi disponibila in zona reseaua de gaz aflata la aprox 500m distanta.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea cladirilor propuse se va realiza electric.

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

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 o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere.

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

3.7 Protectia mediului

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

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

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

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

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

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

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in atmosfera 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 privata care au 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.

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

☞ 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 sistemul fosa septica ecologica vidanjabila, respetic in reseaua publica de canalizare atunci cand aceasta va fi disponibila in zona. 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 pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

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

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, 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 rural al zonei.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, 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. Zona reglementata prin PUZ are suprafata de 9.500 mp.

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,

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

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

Zona prezinta potential turistic prin caracterul de obiectiv solitar ampalsat intr-un peisaj cu locuinte si terenuri agricole.

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

Prezentul PUZ nu isi propune sa trateze str. Sub Deal, dar in perspectiva este necesar ca acest drum sa aiba un profil de cel putin 7m carosabil + 1.5m trotuare.

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

3.8 Obiective de utilitate publica

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

Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren (strazi propuse prin PUZ) din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local.

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

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
 - Str. Sub Deal
- 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)
Strada Sub Deal este proprietate publica de interes local
 - Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)
Nu este cazul.
 - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
Teretul care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor fizice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata persoanelor fizice sau juridice sau apartin UAT Roznov.

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

- 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 intravilan;. Insa, pentru a pastra caracterul zonei s-a preluat din modul de ocupare al satului traditional, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

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

- interventii asupra retelelor edilitare - Utilitatile se vor rezolva in regim public si privat.
- interventii asupra regimului juridic al terenului - nu este cazul
- interventii de lucrari de constructii: realizarea cailor de acces, construirea cladirilor propuse
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- bransament retea electricitate, iar pentru retelele de apa, canalizare si gaz bransamentul se va realiza atunci cand acestea vor fi disponibile in zona. Pana atunci, se va folosi put forat cu hidrofor si fosa septica ecologica vidanjabila.
- realizare cai de acces
- construirea cladirilor propuse
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

1. bransament retea electricitate, iar pentru retelele de apa, canalizare si gaz bransamentul se va realiza atunci cand acestea vor fi disponibile in zona. Pana atunci, se va folosi put forat cu hidrofor si fosa septica ecologica vidanjabila.
2. realizare cai de acces
3. construirea cladirilor propuse
4. plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 187 din 2022

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

● Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.

- ● Prezentul PUZ propune schimbarea de functiune a terenului, NC 54300 din U.T.R. NR. 2 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC) P, P+2E in **ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE**.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii pentru ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE:

- Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 60 % ; CUT = 2; regim maxim de inaltime P+3E
- Parcela NC 54300 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		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	9500	100	0	0
ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE	0	0.00	9500	100.00
U.T.R. NR.2 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC) P, P+2E	9500	100.00	0	0.00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	9500	100	9500	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	3800 *	40	5700.00	60
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-**	-	19000	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	1425	15
REGIM DE INALTIME	P, P+2E		S/D+P+3E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-			
POT	40%		60%	
CUT	-		2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	U.T.R. NR.2 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC) P, P+2E		ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE	

* , **aria construita existenta = aria construita desfasurata existenta = 240mp

3.9. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale

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

ACCESE

Calea de acces – str. Sub Deal – prezinta partial imbracaminte asfaltica si are profil carosabil total variabil, de aproximativ 5.1 m carosabil. Raza de racord dintre strazi este de minim 6m.

Terenul studiat prezinta un acces carosabil cu latime de minim 7m.
Terenul este nu este in panta.

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

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

CĂI DE ACCES, INTERVENȚIE ȘI SALVARE

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

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

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

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

2.9.4. Realizarea de curți închise pe toate laturile de construcții etajate, nu se recomandă. În cazurile în care se prevăd totuși asemenea curți, în care autospeciile de intervenție ale pompierilor nu au acces, este necesară asigurarea posibilităților de salvare a persoanelor din clădire prin ferestre sau goluri ale fațadelor construcției accesibile pentru intervenția serviciilor și unităților de pompieri, marcându-se corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut în caz de incendiu.

2.9.5. Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu

accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

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

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

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

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

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

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

DOTAREA CU MIJLOACE DE INTERVENȚIE ȘI SERVICIUL DE POMPIERI

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

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

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

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

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

CLADIRI

Exista o cladire – grup sanitar – anexa, o piscina si o terasa acoperita - pe amplasament. Se propune schimbarea de functiune a terenului pentru construirea unei zone de agrement. Distanța minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egala cu jumătate din înălțimea până la cornisa, dar nu mai puțin de 3m. Aceasta se poate

reduce daca nu sunt ferestre ca sa lumineze incaperi in care sa se desfasoare activitati permanente. Se vor respecta prevederile din HG525/1996 si din Codul Civil.

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

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

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

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR ŞI CONFORMAREA LOR LA FOC.

Amplasarea

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

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

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

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

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

Tabel 3.2.4

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

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

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

2.2.3. Construcțiile cu destinații sau funcțiuni diferite, grupate sau comasate în cadrul unui compartiment de incendiu, se separă între ele cu pereți și planșee corespunzătoare destinațiilor, riscurilor și categoriilor de incendiu, precum și densității sarcinii termice, conform prevederilor normativului, iar între compartimentele de incendiu, dacă nu sunt asigurate distanțele de 1siguranță, se prevăd elemente despărțitoare verticale antifoc sau rezistente la foc (pereți) din materiale C0 (CA1), rezistente la foc corespunzător densității sarcinii termice, dar minimum 3 ore și după caz, rezistente la explozie.

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

RETELE EDILITARE

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

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

INSTALATII CU HIDRANTI DE INCENDIU EXTERIORI

Echiparea tehnica cu hidranti de incendiu exteriori

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) cladiri de cultura pentru mai mult de 100 persoane sau cu aria construita mai mare de 600 mp sau cu mai mult de 2 (doua) niveluri supraterane;

h) cladiri de învățământ, cu mai mult de 200 persoane sau cu aria construita mai mare de 600 mp ori cu mai mult de 2 (doua) niveluri supraterane;

i) cladiri închise de sport, cu capacitate de primire mai mare de 300 de persoane;

j) cladiri de cult cu mai mult de 3 (trei) niveluri supraterane si aria construita peste 600 m² sau pentru mai mult de 200 de persoane;

k) cladiri de turism cu mai mult de 50 de paturi sau cu aria construita mai mare de 600 m² si mai mult de 3 (trei) niveluri supraterane;

l) cladiri montane sau din Delta Dunarii, cu capacitati mai mari de 150 de paturi si mai mult de 4 (patru) niveluri supraterane;

m) cladiri de cazare a elevilor, studentilor, sportivilor cu mai mult de 100 de paturi sau cu aria construita mai mare de 600 m² si mai mult de 3 (trei) niveluri supraterane;

n) cladiri de productie si/sau depozitare cu risc de incendiu mare sau foarte mare, cu aria desfasurata mai mare de 600 m² si volum peste 3000 m³;

o) depozite cu stive înalte (peste 6 m înaltime);

p) depozite deschise pentru materiale sau substante combustibile, cu aria construita mai mare de 800 m²;

q) parcaje subterane cu mai mult de 10 autoturisme, potrivit reglementarii specifice;

r) parcaje supraterane deschise cu mai mult de 2 (doua) niveluri si aria construita mai mare de 600 m²;

s) cladiri civile subterane cu aria construita mai mare de 600 m² si 2 (doua) sau mai multe niveluri subterane.

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

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

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

a) constructii si instalatii de productie si/sau depozitare cu risc de incendiu mare, mijlociu si mic cu suprafata incintei mai mica de 20 ha si care necesita pentru stingerea incendiilor din exterior un debit de apa de cel mult 20 l/s.;

b) depozite de material lemnos situate în afara incintelor de productie sau a centrelor populate, care necesita pentru stingerea incendiilor din exterior un debit de apa de maximum 35 l/s.;

c) grupuri de cladiri cu maximum 5000 locuitori;

d) colonii de cazare temporara pentru maximum 1000 locuri.

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

Rezerva de apa

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

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

a) reseaua de distributie publica;

b) rezervoare de acumulare cu capacitate totala si statie de pompare;

c) rezervoare de acumulare cu capacitate redusa si statie de pompare;

d) surse inepuizabile si statie de pompare;

e) rezervor tampon închis si statie de pompare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.6. În mod exceptional, se admite sa se utilizeze pentru stingerea incendiului apa potabila sau industrială ori apa rece de alimentare a centralelor de apa calda ale incintei respective, daca procesul tehnologic permite acest lucru si pentru utilizarea ei nu se manevreaza mai mult de 2 vane din statia de pompare sau din camine exterioare accesibile

în timpul incendiilor si astfel amplasate sau telecomandate încât sa poata fi actionate în timp util.

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

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

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

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

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

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

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

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

12.15. (1) Amplasarea rezervoarelor si a bazinelor de apa pentru stingerea incendiilor se face astfel încât sa fie asigurat accesul masinilor de interventie pentru incendiu la punctele de alimentare.

(2) Racordurile fixe ale autovehiculelor de interventie la punctul de alimentare cu apa direct din rezervor la conductei de aspiratie trebuie sa aiba garnituri de absorbtie si racord înfundat, prevazut cu lant si asamblat la racordul fix, pentru a se evita patrunderea corpurilor straine în conducta de aspiratie si înfundarea acesteia. Punctele de stationare si alimentare a pompelor mobile de incendiu direct din rezervoare vor fi marcate cu indicatoare, conform SR ISO 3864 si mentinute libere.

12.16. În sistemele de stingere a incendiilor cu pompe mobile, alimentate direct din rezervoare (bazine), amplasarea se face astfel încât sa se asigure interventia cu apa la cladiri si depozite, considerând lungimea maxima a furtunului (dispozitivului de interventie) de 150m în cazul motopompelor si 200m în cazul autopompelor.

LIMITAREA PROPAGĂRII FOCULUI ȘI A FUMULUI

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

- antifoc(AF);

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

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

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

- acoperișul (terasa) să fie fără goluri, cu rezistență la foc de minimum 1 oră și învelitoare C0 (CA1) sau protejată cu materiale C0 (CA1) (șapă de ciment slab armată, dale, pietriș, zgură, mortar de perlit, etc);
- încăperile din porțiunea respectivă să fie prevăzute cu instalații automate de stingere a incendiilor, atunci când densitatea sarcinii termice din interiorul lor depășește 840 MJ/mp.

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

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

CĂI DE EVACUARE ÎN CAZ DE INCENDIU

Evacuarea din clădiri se face în curte, iar apoi, prin intermediul aleilor pietonale și carosabile propuse (care vor fi amenajate: pavate/betonate/asfaltate), evacuarea se face în domeniul public – strada Sub Deal. Evacuarea se face printr-un acces carosabil de minim 7m lățime și printr-un acces pietonal. Pe căile de evacuare se asigură iluminat de siguranță potrivit reglementărilor în vigoare și indicatoare de evacuare corespunzătoare și se asigură ca acestea sunt exploatabile în condiții de siguranță din punct de vedere a pericolului de alunecare, praguri, lipsei obstacolelor, oboseala, etc.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

evacuarea direct din exterior.

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

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

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

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

Număr căi de evacuare

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

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

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

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

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

Marcarea căilor de evacuare

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

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

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

FIRME ȘI RECLAME AMPLASATE PE FAȚADA CLĂDIRILOR

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

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

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

PARCAJE PENTRU AUTOTURISME

Parcarea autoturismelor este asigurata pe lot. Terenul permite accesul si stationarea unor vehicule pentru interventie rapida (pompieri, ambulanta, etc).

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.50. Parcajele publice închise vor avea asigurate posibilități de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu, cu timp de evacuare care să nu depășească 100 secunde (40 m) în două direcții și respectiv 63 de secunde (25 m) într-o direcție (coridor înfundat) în construcții de gradul I de rezistență la foc și respectiv 75 și 45 secunde (30 m și 16 m) la cele de gradul III de rezistență la foc. În construcții de gradul IV și V, timpul de evacuare până la o ușă în exterior, nu va depăși 30 de secunde (12 m).

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

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

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

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

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

CĂI DE ACCES, INTERVENȚIE ȘI SALVARE

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

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

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

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

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

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

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

PROTECTIE CIVILA

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

Terenul studiat se afla in zona seismica. caracterizata printr-o intensitate seismica de gradul VIII – MSK(STAS 11100/1-93), avand valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare – $a_g = 0,35g$ cu IMR 225 ani, si o perioada de colt a spectrului de raspuns, $T_c = 0.7sec$.

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

In zona nu exista cladiri cu adapost de protectie civila pe raza de 1km in jurul amplasamentului. In caz de calamitate, acestea sunt zonele de evacuare disponibile, situate la distante mai mari de 1km:

CATEGORIILE DE CONSTRUCTII

la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

Clădiri noi prevăzute cu subsol:

S.

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

CATEGORII DE CONSTRUCȚII

la care este obligatorie realizarea punctelor de comandă de protecție civilă

I. Clădiri noi reprezentând:

- a) sedii ale autorităților administrației publice centrale;
- b) sedii ale prefecturilor/consiliilor județene și Consiliului General al Municipiului București;
- c) sedii ale consiliilor locale ale municipiilor reședință de județ și ale consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București.

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

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

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

3.11. Scurta descriere a investitiei propuse

ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE

Zona va dezvolta cladiri cu destinatie turistica si de agrement.
Indicatorii urbanistici maximali sunt:

- Regim de înălțime maxim: **S/D+P+3E**
- POT: - **60%**
- CUT: **2**

4. CONCLUZII

- Prezentul PUZ propune studierea conditiilor de amplasament si configurarea unei zone de agrement.
- Se va executa sistematizarea verticala a terenului pentru a nu afecta proprietatile invecinate;
- Amplasamentul va dispune de utilitati capabile sa sustina investitia propusa.
- Proiectantul apreciaza ca oportune investitiile propuse, fiind vorba de o investitii compatibile cu functiunile existente in vecinatate.

Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ:

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	9500	100	0	0
ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE	0	0.00	9500	100.00
U.T.R. NR.2 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC) P, P+2E	9500	100.00	0	0.00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	9500	100	9500	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	3800 *	40	5700.00	60
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-**	-	19000	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	1425	15
REGIM DE INALTIME	P, P+2E		S/D+P+3E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-			
POT	40%		60%	
CUT	-		2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18, din 2022

FUNCTIUNE	U.T.R. NR.2 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC) P, P+2E	ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE
-----------	---	------------------------------------

*, **aria construita existenta = aria construita desfasurata existenta = 240mp



Intocmit,



Timotei Fecioru

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

REGULI GENERALE PRELUATE DIN HG 525/1996 PENTRU ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE

AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.10.1. Hotel *_*****.

1.10.2. Hotel-apartament *_*****.

1.10.3. Motel *_**.

1.10.4. Vile **-*****.

Amplasament: în zone nepoluante, bogat plantate (se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice; se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu).

1.10.5. Bungalouri *_***.

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere.

1.10.6. Cabane categoria *_***.

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

1.10.7. Campinguri *_****.

1.10.8. Sate de vacanță **-***.

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1.7. Zone de recreere (nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului).

ACCESSE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.10. Construcții de turism.

4.10.1. Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

4.10.3. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.10. Construcții de turism.

5.10.1. Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ “ Intocmire PUZ - zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) ”

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 “ Intocmire PUZ - zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.)”, intravilan Slobozia, oras Roznov, judetul Neamt, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al Orasului Roznov).

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

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

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18/ din 2022

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 **9.500 mp** conform extrasului de carte funciara, destinat schimbarii de functiune, cu indicatori urbanistici POT – 40% , CUT - , si regimul de inaltime maxim – P, P+2E:

Zona activitatilor turistice

POT propus = 60%, CUT propus = 2 si regimul de inaltime maxim S/D+P+3E

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelelor care face obiectul PUZ, proprietate privata este "arabil" si este situata in intravilan Slobozia, oras Roznov, judetul Neamt, (NC 54300).

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE »

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 intravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

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

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

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea imediata si vis-s-vis de alte spatii cu destinatie locuinte si hala. 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 (apa potabila din izvor si fosa septica ecologica vidanjabila), 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.

Amplasarea fata de drumuri publice

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

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

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

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

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

Amplasarea fata de aliniament

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

- a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

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

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

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

Amplasarea in interiorul parcelei

6.10 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

Accese pietonale

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

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

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

Parcaje

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

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente

8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele 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 cuplate, respectiv 13m pentru cladiri izolate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 m2 pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 250 m2 pentru cladiri amplasate cuplat si de 350m2 pentru cladiri izolate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

9.2 Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile art.

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

Spatii verzi si plantate

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

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

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.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: U.T.R. NR.2 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC) P, P+2E

11.1 Teritoriului studiat in PUZ i se propune schimbarea de functiune conform plansei de reglementari urbanistice. Pentru parcela studiată se propun indicatori POT – 60%, CUT - 2 si regim inaltime – S/D+P+3E. Functiunea propusa se incadreaza in ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE.

11.2 In plansa nr.2. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE si plansa nr.2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CLADIRI PROPUSE: regim de inaltime maxim S/D+P+3E

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

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: brasament retea electricitate, iar pentru retelele de apa, canalizare si gaz brasamentul se va realiza atunci cand acestea vor fi disponibile in zona. Pana atunci, se va folosi put forat cu hidrofor si fosa septica ecologica vidanjabila, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE

CAP. 1 GENERALITATI

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

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii – constructii;

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

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

13. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE

14. Functiune zona activitatilor turistice:

Sunt admise:

- microferma
- Unitati de cazare - pensiune/ agropensiune turistica
- alimentatie publica (restaurant, bar, cafenea)
- casute cazare
- ateliere mestesugaresti
- spatii expozitionale
- comert cu amanuntul
- anexe gospodaresti
- imprejmuire
- amenajari peisagistice
- tiroliana
- locuinta de serviciu
- piscina
- tratament balnear;
- tabere pentru copii și tineret;
- terenuri sport în spații acoperite și descoperite
- cinema in aer liber
- sala evenimente
- parc de aventura
- terase acoperite si descoperite
- racord retele edilitare.

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15. UTILIZARI ADMISE ale terenului si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune “**ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE**”

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 12

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

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 terenului si cladirilor

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

- sunt interzise orice clădiri și amenajări care scad atractivitatea zonei
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Intocmire PUZ – zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18, din 2022

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

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

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

19.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterale ale proprietatii la o distanta minima 1.0m pentru anexe si 2.0m pentru cladiri, respectand si reglementarile codului civil. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita posterioara a proprietatii la o distanta minima 1.0m pentru anexe si 2.0m pentru cladiri, respectand si reglementarile codului civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in planșa nr. 2. "Reglementari urbanistice - zonificare".

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

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

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

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi **S/D+P+3E (subsol/demisol+parter + 3 etaje)**.

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

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

22. CIRCULATII SI ACCESE

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

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

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

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

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

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

22.6. 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 automobile.

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:

Electricitatea se va asigura din reseaua electrica existenta in zona.

Evacuarea apelor uzate se va realiza in fosa septica ecologica vidanjabila pana la momentul in care va fi disponibila in zona reseaua de canalizare aflata la aprox 500m distanta.

Apa potabila va fi asigurata din put forat cu hidrofor pana la momentul in care va fi disponibila in zona reseaua de apa aflata la aprox 500m distanta.

Incalzirea va fi realizata electrica pana la momentul in care va fi disponibila in zona reseaua de gaz aflata la aprox 500m distanta.

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 de ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE - nu se va propune divizarea parcelelor.

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 IMPREJMURI

27. SPATII LIBERE SI PLANTATE

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

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

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

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

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

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 15% din suprafata terenul pentru ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE.

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

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

28.6. Imprejmuirea pe latura posterioara, laterala si frontala, modificate dupa cedarea terenului pentru largirea drumurilor, va fi transparenta sau optional opaca si va avea Hmax = 2,0 m.

29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform plansei nr.2. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr.2.1. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

Zona activitatilor turistice

POT propus = 60%, CUT propus = 2 si regimul de inaltime maxim S/D+P+3E.

Suprafata minima de spatii verzi este 15% din suprafata terenului terenul.

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	9500	100	0	0
ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE	0	0.00	9500	100.00
U.T.R. NR.2 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC) P, P+2E	9500	100.00	0	0.00

Intocmire PUZ - zona agrement (terase, piscina, salon evenimente, terenuri sport, etc.) - PROIECT NR. 18y din 2022

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	9500	100	9500	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	3800 *	40	5700.00	60
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	.**	-	19000	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	1425	15
REGIM DE INALTIME	P, P+2E		S/D+P+3E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-			
POT	40%		60%	
CUT	-		2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	U.T.R. NR.2 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC) P, P+2E		ZONA ACTIVITATILOR TURISTICE	

*, **aria construita existenta = aria construita desfasurata existenta = 240mp



Intocmit,
Master urbanist Timotei Fecioru