

---

Elaborare PUZ pentru construire cladire cu functiune mixta, spatii comerciale si spatii de locuit, imprejmuire si bransamente la utilitati - PROIECT NR. 33y DIN 2021

---

---

**Elaborare PUZ pentru construire cladire cu functiune  
mixta, spatii comerciale si spatii de locuit,  
imprejmuire si bransamente la utilitati**  
*Intravilan mun. Roman, str. Moldovei, judetul Neamt, NC 59995*

Beneficiar:

**MANGALAGIU MARIAN**– Mun. Roman, str. Victoriei, nr. 7, tel. 0762415137

---

Elaborare PUZ pentru construire cladire cu functiune mixta, spatii comerciale si spatii de locuit, imprejmuire si bransamente la utilitati - PROIECT NR. 33y DIN 2021

## FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **Elaborare PUZ pentru construire cladire cu functiune mixta, spatii comerciale si spatii de locuit, imprejmuire si bransamente la utilitati**
2. Adresa: Intravilan mun. Roman, str. Moldovei, judetul Neamt, NC 59995
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Piatra-Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU**
4. Beneficiar : **MANGALAGIU MARIAN– Mun. Roman, str. Victoriei, nr. 7, tel. 0762415137**
5. Data : mai 2021;

### Sef de proiect

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

### Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

### Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

# CONTINUT

## PIESE SCRISE

### MEMORIU GENERAL :

#### 1. INTRODUCERE

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

#### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

#### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

## ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 308 / 05.08.2020

## PIESE DESENAE:

1.	INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1 : 20000/1:4000
2.	INCADRARE IN ZONA	SC 1: 5000
2.	INCADRARE IN PUG	SC 1: 10000
2.	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	SC 1: 500
3.	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1: 500
4.	REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFI CATIVA	SC 1: 500
5.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1: 500
5.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1: 500

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **Elaborare PUZ pentru construire cladire cu functiune mixta, spatii comerciale si spatii de locuit, imprejmuire si bransamente la utilitati**
2. Adresa: Intravilan mun. Roman, str. Moldovei, judetul Neamt, NC 59995
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Piatra-Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU**
4. Beneficiar : **MANGALAGIU MARIAN– Mun. Roman, str. Victoriei, nr. 7, tel. 0762415137**
5. Data : mai 2021;

#### 1.2 Obiectul P.U.Z.

##### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de construire a unei cladiri cu functiune mixta (locuinte colective si spatii comerciale) pe terenul studiat (384 mp) pentru care este necesar PUZ pentru modificare conditii de construire, conform certificat de urbanism. Terenul este situat in intravilanul Mun. Roman, jud. Neamt, str Moldovei, proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 308 din 05.08.2020 eliberat de Primaria Mun. Roman, jud. Neamt s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, realizarea de lucrari de construire care nu se incadreaza in reglementarile existente conform PUG se pot face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

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

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 384,00mp si este formata dintr-o parcela: CF 59995.

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

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt de constituire a unei zone de locuinte individuale si colective mici.

#### 1.3 Surse documentare

- PUG MUN ROMAN, JUD. NEAMT si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL 125 din 18.10.2010.

- 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, langa bazar.

#### *Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:*

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru dezvoltatori imobiliari. Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 15min fata de centru si disponibilitatea retelelor edilitare (retea electricitate, gaz, apa ,canalizare ) si a altor facilitati complementare locuirii amplasate in apropiere (magazine, restaurante, strand, etc).

#### *Potential de dezvoltare:*

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

### 2.2. Incadrarea in localitate

---

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

Oraşul este situat în centrul regiunii istorice Moldova, în depresiunea Romanului, la nord de confluenţa râului Moldova cu Siretul şi se află la o distanţă de 82 de kilometri de Iaşi, fosta capitală a Moldovei. Oraşul este străbătut de şoseaua naţională DN2 (parte a drumului european E85 care leagă oraşul lituanian Klaipeda de nordul Greciei, respectiv oraşul Alexandroupolis), care îl leagă spre nord de Suceava şi spre sud de Bacău, Focşani, Buzău şi Bucureşti. La Roman, acest drum se intersectează cu şoseaua naţională DN15D care îl leagă spre vest de Piatra Neamţ şi spre est de Vaslui.

Primele menţiuni le găsim în Letopiseţul Novgorodului, datat în jurul anului 1387 si in cronica lui Nestor. Primul document intern este un hrisov de danie din 30 martie 1392. Se apreciază că numele oraşului a fost preluat de la Roman I Muşat, considerat întemeietorul oraşului. Romanul a fost de-a lungul istoriei sale unul din cele mai importante centre urbane ale Moldovei, fiind un oraş cosmopolit datorită prezenţei mai multor grupuri etnice, cuprinzând, pe lângă comunitatea românească, comunităţi importante de armeni, evrei şi o importantă comunitate catolică. Roman I i-a eliberat pe evrei de serviciul militar în schimbul unui impozit. Distrus în mare parte în 1467, în timpul campaniei lui Matei Corvin în Moldova, a fost refăcut de Ştefan cel Mare.

Terenul studiat este in intravilan - categorie de folosinta arabil. Amplasamentul este deservit de o strazi de distributie locala - drum public. Terenul este amplasat in vecinatatea unor locuinte individuale.

Ca repere urbane in vecinatate se regasesc:

- strand – 356 m
- Congregația Sfântul Iosif - Iosefinii lui Murialdo – 136 m

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 125 din 2010, parcela este situata in UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L- LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI. Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la toate utilitatile urbane: electricitate, apa, canalizare si gaz.

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

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

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

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

- $a_g = 0.30g$
- $TC = 0.70 s$

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

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

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

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

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

Din punct de vedere tectonic, zona se situează în extremitatea sud-vestică a Platformei Ruso - Moldovenești ce manifestă mișcări pozitive, de 5mm pe an. Tectonica Platforma Moldovenească, ca parte componentă a Platformei Esteuropene, a trecut prin stadiul de geosinclinal în Arhaic Proterozoic inferior, când se constituie nucleul vechi din roci cristaline cu grad înalt de metamorfism, la limita cu ultrametamorfismul, și din roci magmatice ale soclului. Întrucât astfel de roci se formează la zeci de kilometri adâncime rezultă că acestea au ajuns la suprafață prin intense procese de eroziune ce s-au manifestat în lungile perioade de evoluție ca arie continentală. Din punct de vedere hidrologic și hidrogeologic apele freatice sunt reprezentate prin strate acvifere descendente acumulate în depozitele sarmațiene și cuaternare, care sunt drenate natural prin secționarea lor de către văile râurilor

și ies la zi sub formă de izvoare. Stratele acvifere sunt de adâncime (captive), și strate libere. Cele mai importante ape libere sunt însă cele freatice, situate la partea superioara a platourilor si interfluviilor (la adâncimi de 10 – 30 m) sau la baza teraselor și șesurilor din lungul văilor principale.

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

#### 2.4. Date climatice

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

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

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

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

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

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute qref = 0.70 kPa, conform Indicativ CR 1- 1 -4/ 2012. Încărcarea din zăpadă pe sol s0,k = 2.50 kN/m2, Indicativ CR 1-1-3/ 2012.

Pentru studiul terenului, a caracteristicilor fizico-mecanice ale stratului de fundare si a conditiilor de fundare pentru fiecare obiect ce se va realiza in acest perimetru este necesar si obligatoriu intocmirea de studii geotehnice de detaliu.

Aceasta obligatie revine beneficiarilor constructiilor respective.

La fazele urmatoare de proiectare studiul geotehnic se va executa pentru fiecare obiect cu solutia de fundare cea mai fiabila in concordanta cu proiectantul de specialitate.

Pentru proiectarea fundațiilor pe terenuri sensibile la umezire, compresibile, vor fi efectuate în prealabil studii geotehnice mai amănunțite decât la proiectarea pe terenuri obișnuite, care să pună în evidență stratificația detaliată și caracteristicile fizico-mecanice ale fiecărui strat de pământ și posibilitățile de umezire a terenului de fundare.

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

## 2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din str. Moldovei cu latime de 6.1m cu care se invecineaza pe latura de nord.

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din aleea Vasile Lupu cu latime de 7 m cu care se invecineaza pe latura de est, care ulterior debuseaza in str. Moldovei.

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

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

**Strada Moldovei nu prezinta o latime de minim 7m carosabil.**

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

## 2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

### *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată*

In plansa nr. 2. " Analiza situatiei existente " sc 1 : 500 este prezentat modul de utilizare a terenurilor pe parcela studiată.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilanul** Mun. Roman, jud. Neamt si este format din mai multe parcele. Parcela care a generat PUZ este urmatoarea:

1. Parcela cu **S= 384 mp** - teren liber de constructii, intravilan, NC 59995, UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L- LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, si urmatorii vecini:

- la Nord – str. Moldovei
- la Sud– NC 57471
- la Vest – NC 57359
- la Est – Aleea Vasile Lupu

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

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

### *Relationari intre functiuni*

Funciunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei: locuinte individuale mici si mijlocii, caracter zona rezidentiala.



### *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Aproximativ 50% Parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite - cu locuinta si anexe. Celalalte parcele sunt libere de constructii si se afla in intravilan.

### *Aspecte calitate ale fondului construit*

In zona sunt construite preponderent locuinte individuale cu regim de inaltime cuprins intre P si P+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 verde, forma si unghiul pantelor acoperisului difera, impreuna cu solutia compozitional-volumetrica aleasa pentru fiecare cladire in parte.

### *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate*

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

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona de afla un biserica si strand.

### *Asigurarea cu spatii verzi*

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

### *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate*

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

### *Principalele disfunctionalitati*

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

## **2.6 Echiparea edilitara**

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

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- nu este cazul

## **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 centralizat: canalizare si retea apa, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

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

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

Deseurile menajere se vor 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 gospodariei.

#### *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie*

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

#### *Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz*

Nu este cazul.

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

*Conform regulamentului general de urbanism – H.G. 525 din 1996 - articolului 6.8, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.*

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

Suprafata teren reglementat	384 mp	
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela	38.4 mp	10.00% din total suprafata teren reglementat
<b>TOTAL suprafata minima spatii verzi</b>	<b>38.4 mp</b>	<b>10.00% din total suprafata teren reglementat</b>

## **2.8 Optiuni ale populatiei**

Municipiul Roman are o populatie inregistrata in anul 2011 de 50.713 locuitori (in scadere fata de recensamantul anterior) Datorita preturilor terenurilor din zona si a accesibilitatii, beneficiarul doreste construirea urmatoarelor obiective: locuinta individuala.

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat

pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

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

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

**Concluziile raportului de informare si consultare a publicului sunt:**

**Nu s-au semnalat opinii exprimate impotriva aprobarii acestui Plan urbanistic Zonal.**

---

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

---

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

---

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

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

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

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

#### **3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general**

---

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr.125 din 2010, parcela este situata in intravilan Mun. Roman, jud. Neamt, UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L- LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI. Accesul la amplasament se realizeaza direct din str. Moldovei si Aleea Vasile Lupu.

Pentru suprafata de teren studiat exista indicatori urbanistici prestabiliti: REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E, POT 30%, CUT 1.5.

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lucrari de construire care nu se incadreaza in reglementarile PUG este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

### 3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

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

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

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

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

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

### 3.4 Modernizarea circulatiei

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

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

Poarta (portile) de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei. Astfel, in incinta se va realiza o zona carosabila prevazuta cu un acces cu latimea de 7m prin coborarea bordurii din beton a trotuarului strazii Aleea Vasile Lupu destinata accesarii zonei de parcare din incinta prevazuta cu trei spatii de parcare pentru fiecare proprietarii de apartamente. Printr-un acces din strada Moldovei se va deservi un spatiu de parcare destinat aprovizionarii spatiului comercial de la parterul imobilului propus sau pentru clienti in restul timpului. Accesul propus va avea la latime de 3.5m si va deservi un loc de parcare de 3.5x6m. Se propune ca zonele carosabile sa fie amenajate cu un sistem rutier de tip rigid cu dala de beton. Se propune incadrarea cu borduri mari din beton a sistemului rutier. Se prevad patru guri de scurgere care vor prelua apele meteorice de la nivelul carosabilului si le va dirija catre reseaua de canalizare din incinta.

Semnalizare rutiera propusa:

Se va realiza semnalizarea rutiera compusa din indicatoare de circulatie conform STAS 1848/1-2011 pozitionate conform plansei 01 Plan de situatie:

Elaborare PUZ pentru construire cladire cu functiune mixta, spatii comerciale si spatii de locuit, imprejmuire si bransamente la utilitati - PROIECT NR. 33y DIN 2021

- la intrarea din incinta dinspre strada Moldovei si, respectiv, dinspre Aleea Vasile Lupu se vor monta indicatoare "Limitare de viteza 5km/h" - cod C29,

- in zona destinata aprovizionarii se va monta: indicatorul "Parcare" - cod G34 si indicatorul de permitere a stationarii pentru auto aprovizionare in intervalul 8-11 - cod P16 ;

- in zona celor trei locuri de parcare propuse se va monta indicatorul "Parcare"- cod G34; \_

Preluarea apelor meteorice se va face cu guri de scurgere cu rama si gratar metalice, carosabile, din elemente prefabricate din beton armat prevazute cu radier si sifon. Acestea se vor racorda la reseaua de canalizare proiectata in incinta si vor deversa apele catre reseaua publica de canalizare existenta in zona.

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

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul public. Pentru cladirea proiectata tinand cont de functiunile spatiilor propuse a fi adapostite de acesta - 3 apartamente si 1 spatiu comercial (cu suprafata de sub 200mp/spatiu comercial), conform prevederilor HG 925/1995 pt aprobarea Regulamentului general de urbanism si ale "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane" - Indicativ P 132 - 93 s-au prevazut un numar de 4 locuri de parcare dispuse astfel:

- 1 loc de parcare 3.50x6.00ml cu acces direct in/din strada Moldovei ;

- 3 locuri de parcare 2.50x5.00ml cu acces direct in/din Aleea Vasile Lupu.

### **3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a MANGALAGIU MARIAN, in suprafata de **384,00 mp**, se structureaza conform plansei nr. 3. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 4 « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune schimbarea functiunii terenului din UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L-LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2**
- **NIVELURI in ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE**
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirii propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim P+3E
- Se propune **POT 50% si CUT 1.8**
- Se propune construirea unei locuinte colective cu spatii comerciale
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
  - Retragere de minima 3.5 m fata de limita laterala de vest a proprietatii;
  - Retragere de minima 3.0 m fata de limita laterala de sud a proprietatii;
  - retragere minima de 1.0 m fata de limita posterioara a proprietatii (est)
  - *retragere de 1.00 m fata de frontul stradal - limita de nord, conform plansei de reglementari urbanistice.*
- Cladirea propusa - locuinta va avea fatadele de sud, nord si est tratate ca fatada principala.

Elaborare PUZ pentru construire cladire cu functiune mixta, spatii comerciale si spatii de locuit, imprejmuire si bransamente la utilitati - PROIECT NR. 33y DIN 2021

- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite ( vezi plansa nr. 3.- Reglementari urbanistice – Zonificare si plansa nr.4. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).
- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate
- Se amenajeaza platforma pentru precolectarea deseurilor menajere;

## BILANT TERITORIAL PROPUS

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	384	100	384	100
UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L- LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI	384	100.00	0	0.00
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE	0	0.00	384	100.00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	384	100	384	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	115.2	30	192	50
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	576	-	691.2	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	38.4	10
REGIM DE INALTIME	P+2E		P+3E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	30%		50%	
CUT	1.5		1.8	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L- LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI		ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE	

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

Prin amplasarea 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. 5)

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

#### **Alimentarea cu energie electrica**

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

#### **Alimentarea cu apa**

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

#### **Canalizarea menajera**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in sistem public prin bransare la reseaua de canalizare, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

#### **Alimentarea cu gaze**

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

#### **Alimentarea cu caldura**

Incalzirea cladirii propuse se va realiza prin centrala termica cu gaz.

#### **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 pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

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

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

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

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

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

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

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

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

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

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

#### **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi deversate in reseaua de canalizare. Nu este necesara preepurarea apelor uzate.

#### **Depozitarea controlata a deseurilor**

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

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

Deseurile menajere vor fi 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 cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 10% din suprafata parcelei.

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidari de maluri.

#### **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

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

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 10% din suprafata parcelei.



### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

In zona nu se afla bunuri de patrimoniu. Terenul cu NC 59995 are o suprafata de 384 mp, iar zona reglementata prin PUZ are suprafata de 384mp.

### **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

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

### **Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul. PUZ-ul sugereaza necesitatea largirii profilului carosabil al strazii Moldovei de la 6.1m la 7m, pentru a indeplini standardele in vigoare.

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

## **3.8 Obiective de utilitate publica**

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

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

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

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
  - Circulatiile publice carosabile
  - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
  - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)  
*Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes local, aleea de acces*
  - Terenuri proprietate privata ( de interes national, judetean si local)  
*Nu este cazul.*

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

---

#### 4. CONCLUZII

---

##### **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilan, UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L- LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI. Insa, pentru a pastra caracterul zonei s-au preluat indicatorii urbanistici din modul de ocupare a terenurilor invecinate, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

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

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

##### **Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:**

- bransament retea electricitate, apa, canalizare, gaz
- construirea cladirii
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

##### **Prioritati de interventie**

1. bransament retea electricitate, apa, canalizare si gaz
2. construirea cladirii
3. plantarea si amenajarea spatiilor verzi

##### **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.

Elaborare PUZ pentru construire cladire cu functiune mixta, spatii comerciale si spatii de locuit, imprejmuire si bransamente la utilitati - PROIECT NR. 33y DIN 2021

- Prezentul PUZ propune schimbarea functiunii terenului CF 59995 si a intregii zone reglementate de 384 mp din **UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L- LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI** in **ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE**, in vederea construirii unei cladiri care sa adaposteasca locuinte colective si spatii comerciale.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii:

- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 50 % ; CUT = 1.8; regim maxim de inaltime maxim P+3E**
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 10%.

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	384	100	384	100
UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L- LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI	384	100.00	0	0.00
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE	0	0.00	384	100.00

Elaborare PUZ pentru construire cladire cu functiune mixta, spatii comerciale si spatii de locuit, imprejmuire si bransamente la utilitati - PROIECT NR. 33y DIN 2021

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
	SUPRAFATA TEREN	384	100	384
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	115.2	30	192	50
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	576	-	691.2	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	38.4	10
REGIM DE INALTIME	P+2E		P+3E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	30%		50%	
CUT	1.5		1.8	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L- LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI		ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE	

Intocmit,  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

# REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " Elaborare PUZ pentru construire cladire cu functiune mixta, spatii comerciale si spatii de locuit, imprejmuire si bransamente la utilitati"

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " Elaborare PUZ pentru construire cladire cu functiune mixta, spatii comerciale si spatii de locuit, imprejmuire si bransamente la utilitati" Intravilan mun. Roman, str. Moldovei, judetul Neamt., CF59995 si zona reglementata de 384 mp), **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL ( Consiliul Local al MUN. ROMAN).

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 **MUN. ROMAN, JUD. NEAMT** aprobat prin HCL.

## 3. DOMENIUL DE APLICARE

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

3.1.1. o suprafata de **384 mp (din masuratori 384 mp)** conform extrasului de carte funciara, destinata construirii unei cladiri cu spatii comerciale si de locuit, cu indicatori

urbanistici POT si CUT: POT propus = 50%, CUT propus=1.8 si regimul de inaltime maxim P+3E.

**3.1.2.** Categoria de folosinta actuala a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate privata este "curs constructii" si este situata in Intravilan mun. Roman, str. Moldovei, judetul Neamt.

**3.2.** Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE ».

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

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Utilizari permise cu conditii**

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

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

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **Orientarea fata de punctele cardinale**

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

*Constructiile de locuinte.*

*Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.*

### **Amplasarea fata de drumuri publice**

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

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

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

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

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

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

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

### **Amplasarea fata de aliniament**

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

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

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

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

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

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

### **Amplasarea in interiorul parcelei**

**6.10** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

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

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

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII**

### **Accese carosabile**

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

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

#### *Constructii de locuinte.*

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

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

### **Accese pietonale**

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

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

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

### **Parcaje**

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

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

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

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

- *câte un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;*

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

### **Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

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



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

**a)** realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

**b)** beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

### **Realizarea de retele edilitare**

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

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

### **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

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

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

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

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

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

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

**b)** suprafata minima a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

**c)** adâncime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

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

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

### **Spatii verzi si plantate**

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

### **Imprejmuiri**

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

**a)** imprejmui opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

**b)** imprejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

*Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.*

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

**11.** Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L- LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI

**11.1** Teritoriului studiat in **PUZ** i se propune schimbarea functiunii si a indicatorilor urbanistici. Pentru parcela CF 59995 se modifica indicatorii POT, CUT si regim inaltime. Functiunea propusa se incadreaza in ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE.

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

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

#### **REGLEMENTARI URBANISTICE**

**CLADIRE PROPUSA:** regim de inaltime maxim 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:** retele edilitare apa, canalizare, gaz, electricitate, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

#### **ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE**

##### **CAP. 1 GENERALITATI**

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

**12.1.** Subzona aferenta ansamblului de constructii – cladire cu spatii de locuit si spatii comerciale;

**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 MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE

**14. Functiuni propuse:**

Sunt admise:

- comerț (comerț cu amănuntul)
- servicii sociale, colective și personale

- alimentatie publica (restaurante, baruri, cofetării, cafenele
- sedii ale unor companii
- sport și recreere în spații acoperite
- locuinte colective
- anexe gospodaresti, imprejmui
- spatii pentru profesioni libérale (birouri de avocatura, cabinete medicale, birouri de consultanta, etc.)

## CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

### 15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune " UTR 19 - zona functionala L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE MICI SI MIJLOCII"

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 12

### 16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea

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

### 17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

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

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

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

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

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

## **CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)**

**18.1.** Se impune o retragere fata de aliniament de 1.0m (latura de nord si de est). 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 laterala vestica a proprietatii la o distanta minima 3.5 m, fata de limita laterala sudica a proprietatii la o distanta minima 3.0m, respectand si reglementarile codului civil.

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

#### **20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

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

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

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

**20.4.** Inaltimea maxima admisa va fi **P+3E (parter+ 3 etaje)**.

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

#### **21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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

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

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

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

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

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

### **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **22. CIRCULATII SI ACCESE**

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

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

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

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

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

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

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

Astfel, in incinta se va realiza o zona carosabila prevazuta cu un acces cu latimea de 7m prin coborarea bordurii din beton a trotuarului strazii Aleea Vasile Lupu destinata accesarii zonei de parcare din incinta prevazuta cu trei spatii de parcare pentru fiecare proprietarii de apartamente. Printr-un acces din strada Moldovei se va deservi un spatiu de parcare destinat aprovizionarii spatiului comercial de la parterul imobilului propus sau pentru clienti in restul timpului. Accesul propus va avea la latime de 3.5m si va deservi un loc de parcare de 3.5x6m. Se propune ca zonele carosabile sa fie amenajate cu un sistem rutier de tip rigid cu dala de beton. Se propune incadrarea cu borduri mari din beton a sistemului rutier. Se prevad patru guri de scurgere care vor prelua apele meteorice de la nivelul carosabilului si le va dirija catre reseaua de canalizare din incinta.

Semnalizare rutiera propusa:

Se va realiza semnalizarea rutiera compusa din indicatoare de circulatie conform STAS 1848/1-2011 pozitionate conform plansei 01 Plan de situatie:

- la intrarea din incinta dinspre strada Moldovei si, respectiv, dinspre Aleea Vasile Lupu se vor monta indicatoare "Limitare de viteza 5km/h" - cod C29,

- in zona destinata aprovizionarii se va monta: indicatorul "Parcare" - cod G34 si indicatorul de permitere a stationarii pentru auto aprovizionare in intervalul 8-11 - cod P16 ;

- in zona celor trei locuri de parcare propuse se va monta indicatorul "Parcare" - cod G34; \_

Preluarea apelor meteorice se va face cu guri de scurgere cu rama si gratar metalice, carosabile, din elemente prefabricate din beton armat prevazute cu radier si sifon. Acestea se vor racorda la reseaua de canalizare proiectata in incinta si vor deversa apele catre reseaua publica de canalizare existenta in zona.

Pentru cladirea proiectata tinand cont de functiunile spatiilor propuse a fi adapostite de acesta - 3 apartamente si 1 spatiu comercial (cu suprafata de sub 200mp/spatiu comercial), conform prevederilor HG 925/1995 pt aprobarea Regulamentului general de urbanism si ale "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane" - Indicativ P 132 - 93 s-au prevazut un numar de 4 locuri de parcare dispuse astfel:

- 1 loc de parcare 3.50x6.00ml cu acces direct in/din strada Moldovei ;
- 3 locuri de parcare 2.50x5.00ml cu acces direct in/din Aleea Vasile Lupu.

### **23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**23.1.** Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

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

**23.3.** Au fost propuse locuri de parcare pentru autoturisme.

**23.4.** Se va avea in vedere amplasarea camerelor de locuit in cadrul functionalului cladirii propuse astfel incat sa fie la o distanta de cel putin 5m fata de parcare.

### **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

#### **25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

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

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

### **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

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

**26.1.** Activitatea propusa ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE-va ocupa integral parcela si nu propune divizarea acesteia.

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

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

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

- alimentare cu apa si canalizare

- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide.

## **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **27. SPATII LIBERE SI PLANTATE**

**27.1.** Spatiile verzi si 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 arbusrilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

**27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 10% din suprafata terenului.**

### **28. IMPREJMUIRI**

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

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

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

**28.4.** Elementele ce 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, va fi transparenta sau optional opaca si va avea  $H_{max} = 1,8$  m.

Elaborare PUZ pentru construire cladire cu functiune mixta, spatii comerciale si spatii de locuit, imprejmuire si bransamente la utilitati - PROIECT NR. 33y DIN 2021

## 29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	384	100	384	100
UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L- LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI	384	100.00	0	0.00
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE	0	0.00	384	100.00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	384	100	384	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	115.2	30	192	50
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	576	-	691.2	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	38.4	10
REGIM DE INALTIME	P+2E		P+3E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	30%		50%	
CUT	1.5		1.8	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L- LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI		ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE	

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

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

**POT ( maxim ) = 50 % ; CUT ( maxim ) = 1.8, regim maxim de inaltime P+3E, suprafata minima spatii verzi 10% ;**

Intocmit,  
Master urbanist **Timotei Fecioru**