
Elaborare PUZ pentru construire spatiu comercial- PROIECT NR. 63y DIN 2021

Elaborare PUZ pentru construire spatiu comercial
intravilan Chintinici, oras Roznov, Str Calea Tazlăului, Nr. F.N., Jud. Neamt, CF52500

Beneficiar:

SC PIER PROD SRL – loc. Chintinici, oras Roznov, Str Calea Tazlăului, Nr. F.N., Jud. Neamt - 0743629312

Elaborare PUZ pentru construire spatiu comercial- PROIECT NR. 63y DIN 2021

FOAIE DE CAPAT

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Denumire proiect: | Elaborare PUZ pentru construire spatiu comercial |
| 2. Adresa: | intravilan Chintinici, oras Roznov, Str Calea Tazlăului, Nr. F.N.,
Jud. Neamt, CF52500 |
| 3. Proiectant : | S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Piatra-Neamt,
master urbanist TIMOTEI FECIORU |
| 4. Beneficiar : | SC PIER PROD SRL – sat Rediu, com. Rediu, jud. Neamt |
| 5. Data : | august 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. 79 / 09.07.2021

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
3.	SITUATIA EXISTENTA - REGLEMENTARI CONFORM PUG	SC 1: 500
4.	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1: 500
5.	REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	SC 1: 500
6.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1: 500
7.	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 spatiu comercial**
2. Adresa: intravilan Chintinici, oras Roznov, Str Calea Tazlăului, Nr. F.N., Jud. Neamt
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Piatra-Neamt,**
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **SC PIER PROD SRL - sat Reditu, com. Reditu, jud. Neamt**
5. Data : august 2021

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de construire spatiu comercial prin schimbare de functiune a unei zone de locuire (UTR NR. 2- CHINTINICI - ROZNOV - ZONA DE LOCUINTE (L) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE) apartinand SC PIER PROD SRL, in zona mixta pe terenul studiat (949mp) pentru care este necesar PUZ, conform certificat de urbanism. Terenul este situat in intravilanul loc. Chintinici, oras Roznov, Str Calea Tazlăului, Nr. F.N., Jud. Neamt (NC52500), proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 79 / 09.07.2021 eliberat de Primaria Orasului Roznov, judetul Neamt, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, realizarea de schimbari de zonificari 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 949 mp si este formata dintr-o parcela: NC52500. Suprafata zonei de studiu este de 949 mp.

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 mixte.

1.3 Surse documentare

- PUG ORAS ROZNOV, JUD. NEAMT si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL 107 din 2019.
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;

- Extras de carte funciara
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;
- Tema de proiectare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilan, intr-o zona de locuinte si functiuni complementare, subzona institutii publice.

Caracteristici semnificative ale zonei relateate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru populatia care cauta sa isi dezvolte o afacere, datorita disponibilitatii terenurilor neconstruite. Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 5 min fata de centrul orasului Roznov si disponibilitatea retelelor edilitare (retea electricitate, gaz, apa si canalizare) si a altor facilitati complementare locuirii amplasate in apropiere (magazine, etc).

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si configura un caracter de zona mixta, unde se pot dezvolta diverse activitati economice, cu functiuni complementare locuirii.

2.2. Incadrarea in localitate

Plansa nr.U.0.0 " Incadrare in teritoriu " -

Roznov este un oraş în judeţul Neamţ, Moldova, România, format din localităţile componente Chintinici, Roznov (reşedinţa) şi Slobozia. Oraşul se află în partea de nord a depresiunii Cracău-Bistriţa, pe râul Bistriţa, la 15 km sud-est de municipiul Piatra-Neamţ. Este străbătut de şoseaua naţională DN15, care leagă Piatra Neamţ de Bacău. La Roznov, acest drum se intersectează cu şoseaua judeţeană DJ156A, care îl leagă spre nord de Girov (unde se intersectează cu DN15D), Dobreni (unde se intersectează cu DN15C), Negreşti şi Crăcăoani, şi spre sud de Borleşti, Tazlău şi mai departe în judeţul Bacău de Balcani, Pârjol şi Ardeoani (unde se termină în DN2G).^[5] Prin oraş trece şi calea ferată Bacău-Bicaz, care este deservită de staţia Roznov.

Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia oraşului Roznov se ridică la 8.593 de locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 8.726 de locuitori.

Numele satului Roznov este menţionat pentru prima oară într-un document din 18 aprilie 1576, prin care Petru Şchiopul întăreşte mănăstirii Bistriţa dreptul de stăpânire a mai multor sate, între care şi Roznovul. În a doua jumătate a secolului al XVII-lea, Roznovul intră în stăpânirea familiei Ruset, care şi-a adăugat numele Roznovanu, de la denumirea satului şi 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.

Terenul studiat este în intravilan - categorie de folosință arabil și curți construcții. Amplasamentul este deservit de o stradă de distribuție județeană – str. Calea Tazlului - DJ156A - categoria I. Terenul este amplasat în vecinătatea unor locuințe, iar pe terenul studiat sunt două construcții (C1, C2).

Ca repere urbane în vecinătate se regăsesc:

- Seminee și Sobe Neamț - 15 m
- Vulcanizare NICHIMAG – 40 m

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 107 din 2019, parcela este situată în zona de locuințe. Din punct de vedere al rețelelor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la următoarele utilități urbane: electricitate, gaz, apă și canalizare.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane, în vecinătate se află magazine.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Adâncimea panzei freatice este la circa 5m.

1.5. Adâncimea de îngheț maximă în zona amplasamentului, conform STAS 6054/77, este de 25-40cm 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*¹ (în vigoare de la data de 1 ianuarie 2014), pentru amplasamentul studiat avem următoarele valori:

- valoarea de vârf a accelerației 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 și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (Figura 3.1);
- perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c = 0,7s$ (Figura 3.2).

¹ Conform Ordin 2.465 din 8 august 2013/MO nr. 558 din 3 septembrie 2013.

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 $v_{s,30} = 180-360\text{m/sec}$.

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 studiată, si este încadrat in categoria geotehnica 1 - risc geotehnic redus.

2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din str. Calea Tazlăului – DJ 156A- cu latime de 6.40m.

Strada prezinta imbracaminte asfaltica (se încadreaza in categoria a I-a, din punct de vedere al importantei) si nu este amenajat din punct de vedere al profilului transversal.

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 studiată

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

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilanul** Loc. Chintinici, oras Roznov, Str Calea Tazlăului, Nr. F.N., Jud. Neamt si este format dintr-o parcela. Parcela care a generat PUZ:

1. Parcela cu **S= 949 mp** – pe teren se gasesc doua constructii(C1, C2), curti constructii si arabil, NC52500, zona de locuinte si functiuni complementare, subzona institutii publice, proprietar SC PIER PROD SRL si urmatorii vecini:

- la Nord – NC53458
- la Sud – NC54177
- la Vest – Str. Calea Tazlăului
- la Est – NC54177

In prezent, suprafata de teren care a generat PUZ este imprejmuita partial. Categoria de folosinta a terenurilor este : arabil si curti constructii - intravilan.

Relationari intre functiuni

Funcțiunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei: zona mixta.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Aproximativ 40% Parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite - cu locuinte 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+1E. Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena: invelitorile prezinta diverse nuante de rosu, albastru, 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: electricitate, apa, gaz si canalizare.

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

Asigurarea cu spatii verzi

In zona exista un parc sau un spatiu verde public amenajat : Parcul Dendrologic Roznov – la 1.5km.

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 caldirilor existente si propuse in viitor - este necesara bransarea la electricitate, apa, canalizare si gaz
- 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 retea de electricitate disponibila, retea de apa, retea de gaz si canalizare. Se va propune o platforma pubele pentru precolectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- Reteaua de electricitate este pozata aerian si afecteaza imaginea urbana a zonei
- drumul judetean are un profil carosabil de 6.4m, mai mic de 7m

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona este echipata in sistem centralizat: retea apa si de canalizare 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 investitiei.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

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.

DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 949 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:

Suprafata teren reglementat	949 mp	
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela – zona mixta	47.45 mp	5% din total suprafata teren reglementat
TOTAL suprafata minima spatii verzi	47.45 mp	5% din total suprafata teren reglementat

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 realizarea unui spatiu comercial.

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 (functiuni complementare locuirii, subzona institutii publice) 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, parcela este situata in intravilan Loc. Chintinici, oras Roznov, Str Calea Tazlăului, Nr. F.N., Jud. Neamt, zona locuinte si functiuni complementare, subzona institutii publice.

Accesul la amplasament se realizeaza direct din str. Calea Tazlăului – DJ156A

Pentru suprafata de teren studiată exista indicatori urbanistici prestabiliti: POT 85%, REGIM DE INALTIME MAXIM P/P+1E(M)

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lucrari de construire cu schimbare 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 o usoara declivitate. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii deosebite de cadru natural, pe teren se gasesc doua constructii (C1, C2) restul suprafetei 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) 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 – str. Calea Tazlăului- DJ156A categoria I.

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.

PARCAREA AUTOTURISMELOR VA FI REZOLVATA PE LOT - CONFORM HG525/1996 PENTRU UN SPATIU COMERCIAL DE 589 MP SUNT NECESARE 6 LOCURI DE PARCARE.

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 **949 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 NR. 2- CHINTINICI - ROZNOV - ZONA DE LOCUINTE (L) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE in ZONA MIXTA.**
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirii propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim S/D+P+2
- Se mentine **POT 70% si se propune CUT 2,4**
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
 - Retragere de minima 1.0 m fata de limitele laterale ale proprietatii;
 - retragere minima de 1.0 m fata de limita posterioara a proprietatii
 - retragere de 5.00 m fata de frontul stradal - conform plansei de reglementari urbanistice.
- Cladirile existente si propuse - vor avea fatada de vest tratate ca fatada principala.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite (vezi plansa nr. 3.- Reglementari urbanistice – Zonificare si plansa nr.4. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).
- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate
- Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere

BILANT TERITORIAL PROPUS

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	949	100	949	100
UTR NR. 2- CHINTINICI - ROZNOV - ZONA DE LOCUINTE (L) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	949	100,00	0	0,00
ZONA MIXTA	0	0,00	949	100,00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	949	100	949	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	379.60	85	664.30	70
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	2277.6	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	47.45	5
REGIM DE INALTIME	P- P+1E(M)		S/D+P+2	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	

Elaborare PUZ pentru construire spatiu comercial- PROIECT NR. 63y DIN 2021

POT	85%	70%
CUT	-	2.4
CIRCULATIA TERENURILOR	-	-
FUNCTIUNE	UTR NR. 2- CHINTINICI - ROZNOV - ZONA DE LOCUINTE (L) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	ZONA MIXTA

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 pe amplasament exista alte constructii 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 din reseaua publica.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in reseaua de canalizare stradala. Se va monta un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu gaze

Este disponibila in zona. Se va realiza un bransament la reseaua de gaze.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea boxelor se va realiza pe baza de 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 comunala

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 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 parcelele 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 acvatic, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate in reseaua de canalizare stradala.

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

Deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe 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 5 % din suprafata parcelei reglementate.

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 cladiri, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 5 % din suprafata parcelei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu se afla bunuri de patrimoniu.

Cu toate acestea, se va avea in vedere realizarea unor constructii care sa respecte anumite restrictii cromatice si de regim de inaltime.

Zona reglementata prin PUZ are suprafata de 949 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, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Investitia 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

Se recomanda largirea profilului drumului judetean astfel incat sa se obtina minim 7m carosabil si 1m trotuar. Se va avea in vedere de catre administratia publica modernizarea drumului.

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:
 - 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 judetean, 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 NR. 2- CHINTINICI - ROZNOV - ZONA DE LOCUINTE (L) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. Pentru a pastra caracterul zonei s-a preluat 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 – Terenul este deservit de retea publica de telecomunicatii si electricitate, retea de apa, retea de canalizare si gaz
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul
- interventii de lucrari de constructii: realizarea cailor de acces, construirea cladirii propuse – spatiu comercial.
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- brasament retea electricitate, apa, canalizare si gaz
- realizare cai de acces
- construirea cladirii propuse – spatiu comercial
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

1. brasament retea electricitate, apa, canalizare, gaz si realizare cai de acces
2. construirea cladirii propuse – spatiu comercial
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.
- Prezentul PUZ propune schimbarea functiunii terenului NC52500 din **UTR NR. 2- CHINTINICI - ROZNOV - ZONA DE LOCUINTE (L) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** in **ZONA MIXTA**, in vederea construirii unei spatiu comercial.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii pentru ZONA MIXTA

- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 70 % ; CUT = 2,4 ; regim maxim de inaltime S/D+P+2**
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 5 %.

Elaborare PUZ pentru construire spatiu comercial- PROIECT NR. 63y DIN 2021

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	949	100	949	100
UTR NR. 2- CHINTINICI - ROZNOV - ZONA DE LOCUINTE (L) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	949	100,00	0	0,00
ZONA MIXTA	0	0,00	949	100,00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	949	100	949	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	379.60	85	664.30	70
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	2277.6	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	47.45	5
REGIM DE INALTIME	P- P+1E(M)		S/D+P+2	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	85%		70%	
CUT	-		2.4	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR NR. 2- CHINTINICI - ROZNOV - ZONA DE LOCUINTE (L) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		ZONA MIXTA	

Intocmit,
Mst. Urb. Timotei Fecioru

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "Elaborare PUZ construire spatiu comercial"

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 – spatiu comercial" intravilan Loc. Chintinici, oras Roznov, Str. Calea Tazlăului, Nr. F.N., Jud. Neamt, - zona reglementata de 949 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 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.

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 **949 mp** conform extrasului de carte funciara, destinata schimbarii de functiune, cu indicatori urbanistici POT si CUT:

ZONA MIXTA

POT propus = 70%, CUT propus=2,4 si regimul de inaltime maxim S/D+P+2E

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate privata este " CURTI CONSTRUCTII+ARABIL " si este situata in intravilan Chintinici, oras Roznov, Str. Calea Tazlăului, Nr. F.N., Jud. Neamt, NC 52500.

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

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.

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.

4.12. Toate categoriile de constructii.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

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, piete 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:

5.3. - Constructii comerciale

5.3.1. - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

●● un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurata a constructiei pentru unități de până la 400 mp;

●● un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurata a constructiei pentru unități de 400-600 mp;

●● un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

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 cuplate, respectiv 14m 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 articolului.

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.

Imprejmui

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.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: ZONA MIXTA

11.1 Teritoriului studiat in **PUZ i se propune ridicarea restrictiei si schimbarea de functiune**. Pentru parcela studiată se modifica indicatorii POT, CUT si regim inaltime. Functiunea propusa se incadreaza in ZONA MIXTA

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

CLADIRI PROPUSE: regim de inaltime maxim S/D+P+2

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 electricitate, retea de canalizare, retea apa, retea gaz, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

ZONA MIXTA

CAP. 1 GENERALITATI

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

12.1. Subzona aferenta ansamblului de 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 MIXTA

14. Functiuni specifice:

Sunt admise:

- servicii
- alimentatie publica (bar, cafenea, gelaterie, terasa, fast-food, restaurant etc)
- birouri profesionale sau de afaceri
- spatii de vanzare, expozitii, comerț cu amănuntul;

- sport și recreere în spații acoperite
- anexe gospodaresti, imprejmui
- spatii plantate, scuaruri
- parcaje

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune " ZONA MIXTA"

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 12

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cabinet medical pentru angajati
- servicii conexe activitatilor prestate

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;
- realizarea unor false mansarde;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

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 planselor. 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, 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, respectand si reglementarile codului civil. Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 3. "Reglementari urbanistice zonificare".

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

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

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

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi **S/D+P+2 (subsol/demisol + parter + 2 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. **Se admit urmatoarele culori: nuante de alb, gri, maro, rosu cu accente de culoare locale.**

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

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. Caila rutiera 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 6 locuri de parcare pentru automobile clienti pe parcela.

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 de ZONA MIXTA - nu va propune divizarea parcelelor.

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 attributele de fapt (natura si caracteristicile terenului) cat si de drept (servitutile 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 arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 5 % din suprafata terenului pentru ZONA MIXTA.

28. IMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

28.6. Imprejmuirea pe latura posterioara, laterala si frontala, 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. 3. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr. 4. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa ", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	949	100	949	100
UTR NR. 2- CHINTINICI - ROZNOV - ZONA DE LOCUINTE (L) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	949	100,00	0	0,00
ZONA MIXTA	0	0,00	949	100,00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	949	100	949	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	379.60	85	664.30	70
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	2277.6	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	47.45	5
REGIM DE INALTIME	P- P+1E(M)		S/D+P+2	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	85%		70%	
CUT	-		2.4	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR NR. 2- CHINTINICI - ROZNOV - ZONA DE LOCUINTE (L) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		ZONA MIXTA	

ZONA MIXTA

POT propus = 70%, CUT propus=2,4 si regimul de inaltime maxim S/D+P+2

Suprafata minima de spatii verzi este de 5%

Intocmit,
Master urbanist **Timotei Fecioru**