

# PLAN URBANISTIC ZONAL

**Construire cladire cu functie de comert, imprejmuire,  
organizare de santier si racorduri utilitati – faza PUZ**

**Proiectant de specialitate:  
SC CONTRAST STUDIO SRL**

**Sef proiect:  
Arh. Alexandru-Christian IGNATEL**

**Proiectat:  
Arh. Alexandru-Christian IGNATEL**

**Coordonator urbanism:  
Arh. Daniel Lucian POIANA**

**Proiectant retele edilitare:  
Ing. Ionut SCURIU**

**BENEFICIAR:** SC RESIDENCE OMC CONSTRUCT

**AMPLASAMENT:** Strada Tudor Vladimirescu nr.11, oras Targu Frumos, jud. Iasi, NC 63830

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** SC Contrast Studio SRL

**PROIECT NUMARUL:** 1/2022 - FAZA P.U.Z.

**DATA ELABORARII:** 2022

## **VOLUMUL 1- MEMORIUL DE PREZENTARE**

Foaie de garda

Borderoul general al P.U.Z.

### **1. INTRODUCERE**

1.1. Datele de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

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

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 P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

## **VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **CAP.I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul RLU

2. Baza legala a elaborarii

3. Domeniul de aplicare

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

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

11. Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinatie speciala

### **CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **PIESE DESENATE**

1. **PLANSA 1- INCADRAREA IN TERITORIU**

2. **PLANSA 2- SITUATIA EXISTENTA**

3. **PLANSA 3- REGLEMENTARI URBANISTICE**

4. **PLANSA 3a- REGLEMENTARI URBANISTICE-PROPUNERE MOBILARE**

5. **PLANSA 4- REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA**

6. **PLANSA 5- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

**Proiectant de specialitate,**

**SC CONTRAST STUDIO SRL**

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

# **VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

**NR. PROIECT:** 1/2022 - FAZA P.U.Z.

**DENUMIRE PROIECT:** Construire cladire cu functie de comert, imprejmuire, organizare de santier si racorduri utilitati – faza PUZ

**AMPLASAMENT:** Strada Tudor Vladimirescu nr.11, oras Targu Frumos, jud. Iasi, NC 63830

**BENEFICIAR:** SC RESIDENCE OMC CONSTRUCT

**PROIECTANT:** SC Contrast Studio SRL

**DATA ELABORARII:** 2022

### **1.2. Obiectul lucrarii**

La solicitarea beneficiarului, care doreste realizarea unei cladiri cu functiunea de comert, servicii si fucntiuni asociate pe parcela situata in prezent in intravilan, s-a intocmit prezenta documentatie. Scopul ei il constituie stabilirea parametrilor urbanistici pentru realizarea investitiei propuse (comert, servicii S+P+1E). Pentru amplasarea investitiei se propune incadrarea zonei studiate intr-un **UTR M – ZONA COMERT, SERVICII SI FUNCTIUNI ASOCIATE**, suprafata afectata fiind de 1500.0mp.

Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, a potentialului de dezvoltare urbanistica a zonei si propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica a zonei.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism eliberat de catre Primaria orasului Targu Frumos.

### **1.3. Surse de documentare**

Planul urbanistic zonal are in vedere datele si propunerile din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate anterior, si anume Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Iasi si Planul Urbanistic General al orasului Targu Frumos. Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal si realizarea functiilor de coordonare a dezvoltarii urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezinta analiza problematii teritoriului aferent zonei sau localitatii, pe domenii, prin lucrari de specialitate, pentru aceasta fiind intocmite urmatoarele documentatii:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice;
- Avize de la detinatorii de utilitati din zona;
- Delimitarea clara a regimurilor de aliniere existente;
- Identificarea situatiei juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulatie si echipare tehnico-edilitara.

Nu se detin date cu privire la proiectele de investitii elaborate pentru domeniile ce privesc dezvoltarea urbana a zonei sau alte date statistice.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Orasul Targul Frumos este un oras in continua dezvoltare.

Functiile de baza ale localitatii sunt: functia industrială, comercială, culturală si functia de locuire.

Folosinta actuala a amplasamentului este teren neconstruit, categoria de folosinta curti constructii, in vecinatatea amplasamentului existand locuinte individuale cu regim mic de inaltime construite si unitati agricole.

### **2.2. Incadrare in localitate**

Zona studiata se afla situata în partea de sud-vest a orasului Targu Frumos; relationarea cu localitatea se face prin intermediul strazii Tudor Vladimirescu, care face legatura cu DE 583. Suprafata studiata se învecineaza:

- **la nord-est** cu cale de acces strada Tudor Vladimirescu (cea mai apropiata cladire-locuinta individuala se afla la o distanta de 10.0m fata de limita de proprietate);
- **la sud-vest** cu proprietate privata (cea mai apropiata cladire- constructie agricola se afla la o distanta de 10.0m fata de limita de proprietate);
- **la sud-est** cu cale de acces-drum pietruit DS 2765 (cea mai apropiata cladire- locuinta individuala se afla la o distanta de 10.0m fata de limita de proprietate);
- **la nord-vest** cu proprietate privata NC 63829 (cea mai apropiata cladire- locuinta individuala se afla la o distanta de 10.0m fata de limita de proprietate).

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Cadrul natural al zonei prezinta o panta de la nord la sud. Amplasamentul este liber de constructii. In baza prevederilor STAS 1242/1-89 s-a intocmit un studiu geotehnic, necesar elaborarii proiectului sus mentionat.

#### **Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:**

Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube etc. Adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 m conform prevederilor din STAS 6054 – 77.

**Terenul are stabilitatea generala si locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.**

### **2.4. Circulatia**

Principala cale de comunicatie rutiera din zona este DE 58, drum asfaltat, in stare buna, cu latimea de 14.0m, la care se ajunge prin intermediul strazilor Tudor Vladimirescu, Bogdan Voda sau Mihai Eminescu. Acestea din urma sunt asfaltate, prezinta un profil stradal corespunzator, nu sunt prevazute in totalitate trotuare pentru circulatie pietonala sau santuri de evacuare a apelor pluviale.

In prezent nu sunt probleme legate de fluenta circulatiei, exista doar circulatie rutiera in zona, traficul rutier nu afecteaza functiunea zonei.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiata are in componenta terenuri avand categoria de folosinta arabil sau curti constructii, si nu sunt probleme de relationare intre functiunile existente (functia de locuire, agricola, functiuni mixte si servicii). Zona prezinta o densitate medie din punct de vedere al constructiilor existente, acestea fiind in stare buna (cladiri noi). Din punct de vedere al serviciilor, exista spatii comerciale de mari dimensiuni care asigura necesitatile, aflandu-se in apropiere de zona studiata (la circa 500.0m). Exista spatii verzi pe marginea drumului, precum si gradini de fatada aferente proprietatilor private. Zona studiata si vecinatatile ei nu prezinta riscuri naturale. Din punct de vedere estetic, zona este afectata pozitiv de perspectivele spre est, nord si vest. Ca disfunctionalitate, se poate mentiona lipsa imprejmuirii la terenul avut in vizor, dar si la cele invecinate.

### **2.6. Echiparea edilitara**

Rețelele de utilitati (gaz, alimentare cu apa si canalizare, electricitate si telefonie) sunt langa amplasament.

#### **Alimentare cu apa**

Zona studiata dispune de retele centralizate de alimentare cu apa in vecinatate.

#### **Canalizare**

Zona studiata dispune de retea centralizata de canalizare a apelor uzate in vecinatate.

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

Exista retele de alimentare cu energie electrica langa amplasament.

Solutia de racordare apartine furnizorului de electricitate.

#### **Telefonie:**

Zona studiata dispune in prezent de retea de telefonie aeriana langa amplasament.

#### **Alimentarea cu gaze naturale:**

Zona studiata dispune de retea de alimentare cu gaze naturale in vecinatate.

#### **Alimentarea cu caldura:**

In vecinatatea amplasamentului nu exista conducte de transport a energiei termice – primar sau/si secundar care nu afecteaza investitia propusa. Pentru asigurarea incalzirii si a

necesarului de apă caldă a obiectivului propus, se va apela la soluția unei centrale termice alimentate cu gaz.

## **2.7. Probleme de mediu**

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este neconstruit, iar zonele învecinate sunt construite parțial. Nu există planuri urbanistice suplimentare în afara Planului Urbanistic General care să reglementeze modalitățile de construire și de ocupare a terenurilor.

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunii propuse beneficiază de o poziție destul de bună, beneficiind de perspective favorabile către est, vest și nord.

Una din problemele majore de mediu o reprezintă gestionarea reziduurilor.

Reziduurile de orice fel rezultate din multiplele activități umane, constituie o problemă deosebită actualitate datorită creșterii continue a cantităților și felurilor acestora, care prin degradare și infestare în mediul natural prezintă un pericol pentru mediul înconjurător și sănătatea populației.

Dezvoltarea urbanistică a municipiului, antrenează producerea unor cantități din ce în ce mai mari de reziduuri menajere, stradale și industriale care, prin varietatea substanțelor organice și anorganice conținute de reziduurile solide, face ca procesul degradării aerobe și anaerobe de către organisme să fie dificil de condus provocând – în cazul evacuării și depozitării necontrolate – poluarea aerului și apei creând totodată și probleme legate de apariția microorganismelor patogene, rozătoarelor și altele cu efecte dăunătoare asupra igienei publice.

Din datele pe care le deținem în prezent de la Agenția pentru Protecția Mediului Iași, în zona studiată nu există surse majore de poluare. Pot fi menționate o serie de surse locale cu caracter temporar-accidental, reprezentate prin următoarele activități umane: circulația utilajelor agricole și a autoturismelor, care generează prin sursele mobile gaze de eșapament, pulberi, zgomote.

### **• Relația cadru natural – cadru construit**

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent.

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de perspective favorabile către zonele înconjurătoare din sectorul vest, est și nord.

### **• Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Datorită variației reliefului se recomandă ca pentru fiecare obiectiv să fie făcute studii geotehnice și de stabilitate pentru identificarea zonelor cu risc, eliminării acestora și asigurarea stabilității.

### **• Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

### **• Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție, sau arii protejate naturale.

### **• Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Zona nu prezintă potențial balnear.

Din punct de vedere turistic zona studiată nu prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice.

## **Concluzii**

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată, iar microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea funcțiunilor propuse.

Din cele prezentate rezultă că nivelul de poluare a aerului cu gaze și pulberi este redus în zona studiată, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înregistrate nedepășind concentrațiile maxime admisibile.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Atat organele administratiei publice locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu functii de locuire, oferind multiple avantaje locuitorilor zonei.

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei zone locuite dar și a unor cai de comunicare. În acest spațiu ar fi oportună dezvoltarea unor funcțiuni așa cum este cea propusă prin acest plan urbanistic.

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

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

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu **PUZ** se desprind următoarele concluzii:

Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu **recomandarile studiului geotehnic întocmit**.

Deasemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități: lipsa împrejmuirilor, profilul cailor de acces nu este conform cu reglementările în vigoare, lipsesc trotuarele pentru circulația pietonală.

### **3.2. Prevederi P.U.G.**

Prin PUG aprobat al orașului Targu Frumos, terenul este situat în intravilan.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, de un teren cu pantă redusă. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a terenului, asigurându-se un procent minim de 30% spații verzi.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Principala cale de comunicare rutieră din zonă este DE 58, drum asfaltat, în stare bună, cu lățimea de 14.0m, la care se ajunge prin intermediul străzilor Tudor Vladimirescu, Bogdan Voda sau Mihai Eminescu. Acestea din urmă sunt asfaltate, prezintă un profil stradal necorespunzător, nu sunt prevăzute în totalitate trotuare pentru circulație pietonală sau santuri de evacuare a apelor pluviale.

În prezent nu sunt probleme legate de fluiditatea circulației, există doar circulație rutieră în zonă, traficul rutier nu afectează funcțiunea zonei. Există transport în comun în apropiere, la DE 58 – la aproximativ 500m.

Se va lua în calcul amenajarea a 18 locuri de parcare în incintă la cota terenului, în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

### **3.5. Zonificarea funcțional-reglementari, bilanț teritorial**

Deoarece pe terenul studiat se propune o singură funcțiune și ținând cont de suprafața relativ redusă a terenului, acesta va fi tratat ca o singură Unitate Teritorială de Referință.

**Bilanțul teritorial existent și propus se prezintă astfel:**

**EXISTENT**

**PROPUS**

<b>Zone functionale</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>% din total</b>
<b>Cladiri</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>720.00</b>	<b>48.00%</b>
<b>Circulatii, parcaje</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>225.00</b>	<b>15.00%</b>
<b>Teren arabil / gradini de fatada</b>	<b>1500.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>353.00</b>	<b>23.54%</b>
<b>Trotuare si circulatii pietonale</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>150.00</b>	<b>10.00%</b>
<b>Teren cedat caii de acces</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>52.00</b>	<b>3.46%</b>
<b>Total teritoriu studiat prin PUZ</b>	<b>1500.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1500.00</b>	<b>100.00%</b>

Suprafața de **1500.0mp** măsurată este suprafața totală studiată prin PUZ. Aceasta este proprietatea beneficiarilor conform actelor atasate la anexe.

Regimul de înălțime va fi de S+P+1E, (cu înălțimea maximă de 8.00m la streasina de la CTN).

Valoarea P.O.T. va fi de maxim 48%.

Valoarea C.U.T. va fi de maxim 1,20.

## **Regimul de aliniere**

**Regimul de aliniere principal** este la distanta de **10.7m** fata de limita de proprietate propusa dinspre calea de acces, respectiv **16.0m** din axul caii de acces, conform plansei de reglementari functionale.

In cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral pentru constructii nou propuse** este la **5.5m** fata de limita de proprietate propusa dinspre calea de acces secundara, respectiv **10.0m** din axul caii de acces, conform plansei de reglementari functionale.

**Regimul de aliniere lateral vestic 4.0m** fata de limita vistica a parcelei de proprietate, iar **regimul de aliniere posterior** este la **4,0m**, conform plansei de reglementari urbanistice.

Se poate amenaja o parcare subterana pana la limitele de proprietate laterale, cu conditia respectarii normativelor si reglementarilor in vigoare, si cu obtinerea acordului notarial al vecinilor direct implicati.

## **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

### **Conditii de echipare edilitara**

In prezent, zona studiata este complet echipata edilitar (energie electrica, telefonie,).

#### **3.6.1. Alimentarea cu apa**

Zona studiata dispune de retele centralizate de alimentare cu apa in vecinatate. Pentru alimentarea cu apa constructia propusa va fi racordata retea.

#### **3.6.2. Canalizare.**

Zona studiata dispune de retele centralizate de canalizare in vecinatate.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea la retea.

**Apele meteorice** de pe acoperisurile clădirilor si de pe suprafețele sistematizate vor fi canalizate de un sistem centralizat de colectarea apelor pluviale, deversarea realizându-se in spatiile verzi din jurul cladirii.

#### **3.6.3. Alimentarea cu energie termica**

Alimentarea cu energie termică a cladirii propuse se va prin intermediul unei centrale termice. Se estimează că puterea termică a centralei termice va fi de 100KW.

Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/93 –Condiții tehnice privind protecția atmosferei –anexa 2, pct.4.

Prepararea hranei se va face la aragaze alimentate cu gaz sau electrice.

#### **3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Zona studiata dispune de retele de alimentare cu gaz in zona.

#### **3.6.5. Alimentarea cu energie electrica.**

Alimentarea cu energie electrică a zonei se va realiza prin bransament la retea.

La amplasarea construcțiilor se va ține cont de condițiile avizului eliberat de furnizor. și se vor respecta normativele PE104/1993, PE2106/2003 și PE105/1995, fata de retelele electrice aeriene de joasa si medie tensiune. Se estimează că puterea electrică instalată necesară pe obiectiv va fi de 150 KW.

Soluția de racord la rețeaua electrică se va stabili de către proiectanții de specialitate ai furnizorului.

#### **3.6.6. Telecomunicatii.**

Noua cladire va fi racordata la o retea telefonica a unuia din operatorii ce opereaza in zona amplasamentului.

Optional vor putea fi asigurate si serviciile de TV prin cablu si Internet. Furnizorii de servicii ce opereaza in zona vor intocmi, la cererea beneficiarilor si contra cost, documentatiile tehnice de racordare la retelele pe care le detin/exploateaza.

#### **3.6.7. Gospodarie comunala**

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in incinta in cadrul unei platforme edilitare amplasate la minim 10.0m fata de orice locuinta si apoi preluate in baza unui contract individual de firma specializata cu care comuna are contract de preluare a deseurilor menajere. Aceasta va fi destinata depozitarii recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, va fi împrejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzuta cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, va fi dimensionata

pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare al acestuia și va fi întreținută în permanentă stare de curățenie.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Mentținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management a mediului trebuie direcționată către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitorizare al calității mediului.

#### **• Surse de poluare și protecția factorilor de mediu**

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 48% de clădirea propusă și maxim 25.0% de alei și circulații.

În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).

Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante solide, lichide, gazoase.

#### **• Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei**

Principala sursă de poluare a apei o vor constitui apele uzate rezultate din gospodăria.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmăresc menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

**Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.**

**Apele subterane - În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.**

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

#### **• Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului**

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct și indirect, la mică și mare distanță, atât elementul uman, cât și celelalte componente ale mediului natural și artificial (construit).

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanții evacuați de autovehicule își aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO, CO<sub>2</sub>), oxizi de azot (NO și NO<sub>2</sub>), pulberi, hidrocarburi parțial năse cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).



Având însă în vedere totuși frecvența redusă a circulației autovehiculelor în zonă putem spune că acest fapt este irelevant în procesul de poluare.

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

- **Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt mașinile grele care traversează zona. Dintre motoare, cele mai zgomotoase sunt cele Diesel și motoarele în doi timpi.

Având în vedere ca dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

- **Calitatea solului**

Măsuri de reducere a degradării solului:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică;
- Rezolvarea corectă a împrejmuirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

- **Surse și protecția împotriva radiațiilor**

În zona studiată nu vor exista surse de radiații.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se vor folosi ori comercializa substanțe toxice și periculoase. Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

## **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

## **EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE**

În prezent zona dispune în vecinătate de rețea centralizată de canalizare.

## **DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce urmează a se desfășura pe suprafața zonei sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanțe amorfe);

- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantier de construcție (moloș, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se va amenaja o platformă pentru punctul gospodăresc, amplasată conform legislației în vigoare.

Se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor, urmând a fi amenajate puncte de colectare în containere etanșe ecologice.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate prin serviciu de salubritate centralizat al Municipiului Iași.

## **RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.**

În zona amplasamentului nu există terenuri degradate, sau maluri ce trebuie consolidate.

Dat fiind faptul că terenul prezintă pantă ușoară, nu este necesar să se recomande plantarea de arbori specifici pentru zone de versant.

## **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI**

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate sau se vor amenaja grădini de fatadă, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

Terenurile pe care se va construi se vor scoate din circuitul agricol pe măsura solicitărilor, de la factorii de avizare și numai pe suprafețele aprobate.

### **PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE**

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu ce trebuie protejate.

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, anunțarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

### **REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ**

În zona studiată nu există terenuri ce necesită refacere peisagistică sau reabilitare urbană.

### **VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR – DUPĂ CAZ**

Zona nu prezintă potențial turistic sau balnear.

### **ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE.**

Zona nu prezintă disfuncționalități majore privind căile de circulație și a rețelelor edilitare.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În zona există următoarele obiective de utilitate publică: rețele electrice și de telecomunicații de interes lângă amplasament, străzi de interes local și național (DE 58, Strada Tudor Vladimirescu, DS 2675, strada Mihai Eminescu)

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

OBIECTIVUL	CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	
	NATIONALA	LOCALA
CALE DE ACCES -Str. tudor Vladimirescu -DS 2675	-	X
RETELELE DE TELEFONIE	X	-
RETELELE ELECTRICE	-	X
CONDUCTE GAZ	-	X

### **Plan de acțiune, conform art. 18 din Ordinul 233/2016**

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare: Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile PUZ-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenție:

- reglementarea terenului, indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- lucrări de sistematizare verticală și organizarea rețelei stradale;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- statutul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

## Priorități de intervenție

Pentru realizarea investiției sunt enunțate următoarele priorități de intervenție:

- Modernizarea și extinderea drumurilor existente și a circulației pietonale; se propun cai de circulație cu două benzi de câte 3.5 metri și două trotuare de câte 1.0m.
- Realizarea sistematizării terenurilor;
- Extinderea rețelelor edilitare din zona;

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții:

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de către Consiliul Local se va crea o zonă cu funcțiuni conform RLU ce vor avea un impact pozitiv asupra întregii comunități locale prin atragerea altor investiții viitoare în zonă precum și îmbunătățirea contribuției la bugetul local. Avându-se în vedere poziția amplasamentului în apropierea unei circulații importante, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și bine structurate prin:

- Tratarea unitară a construcțiilor din punct de vedere funcțional și estetic;
- Structurarea spațial volumetrică și funcțională a zonei;
- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Tratări urbanistice de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată și cele din zona studiată către zonele înconjurătoare;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- Analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice, cât și a celor private;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

Parcela destinată construirii îndeplinește următoarele condiții:

- Acces direct carosabil și pietonal;
- Posibilitatea de racordare la rețelele edilitare existente;
- Asigurarea parcării în interiorul parcelei.

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare:

După obținerea avizelor legale din partea factorilor interesați, documentația PUZ, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobării Consiliului Local al UAT-ului.

Odată cu aprobarea, PUZ, inclusiv RLU capătă valoare juridică, constituindu-se în instrumentul de lucru al administrației publice locale în:

- Fundamentarea solicitării unor fonduri europene sau de la bugetul statului pentru realizarea unor obiectivelor de utilitate publică;
- Modernizarea căilor de comunicație sau realizarea de trasee noi;
- Dezvoltarea echipării edilitare;
- Emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, în conformitate cu prevederile PUZ și RLU;
- Rezolvarea unor probleme curente ale serviciilor de specialitate (înstrăinări, parcelări etc);
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile PUZ + RLU.

Pentru realizarea investițiilor propuse, după obținerea certificatului de urbanism se va proceda la:

- Realizarea studiilor și documentațiilor de avizare;
- Obținerea avizelor;
- Realizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire;
- Obținerea autorizațiilor de construire;
- Realizarea sistematizării terenurilor;
- Realizarea infrastructurii edilitare: apă, canal, electricitate, gaz, telecomunicații;
- Modernizarea drumurilor existente și realizarea drumurilor propuse pe trasee noi, realizarea circulației pietonale;
- Realizarea construcțiilor propuse;
- Realizarea amenajărilor exterioare propuse.

Prevederile P.U.Z.-ului devin aplicabile si operaționale numai după avizarea și aprobarea conform anexei la Legea nr.350/2001 actualizată.

#### **Propuneri vizand protectia mediului**

Se va avea in vedere sistematizarea verticala a suprafetelor pentru scurgerea apelor pluviale la sistemul centralizat de canalizare.

Prin utilizarea unor centrale termice performante, cu randament ridicat, emisiile de noxe se vor mentine in limitele normale.

Calculul suprafetei totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenurile studiate se va realiza la faza DTAC, respectand prevederile HG 525/1996 cu completarile si modificarile ulterioare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si va fi de minim 20% din suprafata terenului, respectiv 2mp/locuitor.

Se vor amenaja aliniamente cu rol de protectie.

Orice parte a terenului sau a incintei ce poate fi vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu arbore la fiecare 100mp.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar in cazul acceselor.

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

In prezente terenul este in intravilan. Realizarea investitiei este oportuna si importanta pentru zona in care se afla amplasamentul, in concluzie propunem avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Este necesara extinderea utilitatilor, amenajarea corespunzatoare a caii de acces prin asfaltare si crearea unui profil stradal, fiind prioritara realizarea lor intr-un timp cat mai scurt.

Avindu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu un cadru natural deosebit si constituindu-se intr-o continuare a functiunilor existente in vecinatatile imediate, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone functionale unitare si bine structurate prin:

- Tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- Tratari urbane de asemenea maniera incat sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata;
- Rezolvarea unitara a intregii zone studiata si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atat a celor publice cit si a celor private;
- Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

**Proiectant de specialitate,**

**SC CONTRAST STUDIO SRL**

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

## **VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

#### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Prezentul regulament a fost elaborat in baza legislatiei si normativelor in vigoare, cum ar fi Legea 350/2001 actualizata sau Ghidul de elaborare PUZ GM010/2000.

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul orasului Targu Frumos, jud. Iasi, ce se constituie ca PUZ “**Construire cladire cu functie de comert, imprejmuire, organizare de santier si racorduri utilitati – faza PUZ**” - beneficiar **SC Residence OMC Construct SRL**, si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe plansa de reglementari urbanistice face parte integranta din prezentul regulament si care are limitele si vecinii definiti in plansa de reglementari urbanistice.

### **CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari urbanistice.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;

#### **Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei**

##### **1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:**

Indepartarea apelor uzate – menajere si industriale se va face prin retea de canalizare a apelor uzate. In lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate menajere nevatamatoare populatiei.

Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc...) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Instalatiile mici de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare se amplaseaza la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta si se intretine in unitatile inspectiei sanitare teritoriale.

In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor, cu luarea masurilor de protejare a mediului.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in special amenajate. Administrarea locala va asigura pre-colectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Sistemul individual de indepartare a reziduurilor menajere este permis numai in localitati rurale, cu conditia prevederii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incit sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonale de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/23.06.1997.

## **2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in afara intravilanului**

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

Surse subterane – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila

Surse de suprafata – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila – categoria I de folosinta si numai dupa tratare – apa potabila.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

Zonelor de protectie sanitara cu regim sever

Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare

Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice:

50 l / om / zi – instalatii locale

100 l / om / zi – instalatii centrale

In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fintini) se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in:

Amplasarea in amonte de orice sursa poluata

Imprejmuirea pe o raza de 3 m

Taluzarea terenului din jur in panta (4 – 5 cm la m) spre exterior si impermealizare betonare)

Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale

Asigurarea cu ghizduri circa 70 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul solului

Distributia apei trebuie sa fie continua.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

### **Salubritate – generalitati**

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cit si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intimplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate in albiile apelor, etc... In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele prin utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicind experienta tarilor avansate.

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

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.L.U.

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T.si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.L.U.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.L.U.

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

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

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 instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de sigurata si fisiile de protectie.

### **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.L.U.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului,etc.) Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor

**Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:**

#### **Pe aliniament**

Retras de la aliniament in cazurile:

Inscriere in regimul de aliniere existent

Largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei)

Obtinerea unor distante (benzi) de protectie: 5 – 6 m.

Facilitatea creerii unor pietee, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa

Obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata

Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatilor si a caracterului general al strazii. Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stinga – dreapta.

## **Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil:

2,00m - daca sunt ferestre;

0,60m - daca nu sunt ferestre,

precum si asigurarea distanțelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

## **Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii**

Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incit sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

Distantele minime acceptate sint egale cu jumătate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ( $H/2$ ) dar nu mai puțin de 6 m.

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 /1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

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

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz. Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

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

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caraterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incit sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

Regimul de inaltime al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si de zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificate din punct de vedere functional, compozitional – urbanistic.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

Aspectul exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza cu aspectul general al zonei.



Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc...), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne, racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

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

### **Spatiile verzi si plantate:**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 20 % din suprafața de aliniament și clădiri

Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protecție).

În cadrul Bilanțului Teritorial al unei localități se consideră ca zonă verde numai suprafețele ce depășesc 500mp și cu o lățime de 15 m.

### **Imprejmuirile:**

În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 30 cm iar cea superioară de 1,20 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).

Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1,60 – 2,00 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, în funcție de opțiunile proprietarilor.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc. )

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

## **CAPITOLUL III– ZONIFICAREA FUNCționalA**

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață măsurată de **1500.0mp**.

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

## **CAPITOLUL IV–PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCțIONALE**

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCționalA**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- spații comerciale;
- birouri;
- servicii;
- spații de agrement și sport;
- funcțiuni asociate celor de mai sus.
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și de comerț;
- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, alei pentru bicicliști, spații de joacă, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deserve exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale, profesii liberale, alimentatie publica, showroomuri de prezentare si spatii de conferinte, cabinete medicale, gradinite/crese, activitati de agrement si sport, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 50 autoturisme, să nu fie poluante, și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- locuințe de serviciu, cazare in regim hotelier si aparthotel; in vecinatate exista cladiri cu functiunea de locuire colectiva, birouri, comert, servicii medicale, incubatoare de afaceri, servicii de asistenta vamala si un centru expozitional.
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, alei pentru biciclisti, spatii de joaca, parcaje, spații plantate
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații deschise sau acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- locuințe colective;
- locuințe de serviciu, cazare in regim hotelier si aparthotel;

#### **ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE**

Sunt interzise orice alte functiuni in afara celor mentionate la articolele 1 si 2 din sectiunea I.

### **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construabila daca este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil care va respecta Anexa 4 din HG 525/1996.

**4.1.** Suprafata parcelei este de minim **500 mp** si front de **15 m**;

**4.2.** Parcelele trebuie sa aiba forme regulate avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor amplasa conform aliniamentelor stabilite in plansa de regulament.

**5.1.** Regimul de aliniere a constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie si are urmatoarele distante:

**Regimul de aliniere principal** este la distanta de la **10.7m** fata de limita de proprietate si la **16,0m** fata de axul Strazii Tudor Vladimirescu, respectiv la **5.6m** fata de limita de proprietate vestica propusa dinspre calea de acces secundara si **10.0m** din axul caii de acces;

**5.2.** Cladirile nu se vor retrage de la alinierea stabilita prin regulamentul PUZ.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**6.1.** In cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral vestic** este la **4.0m** fata de limita vestica a parcelei si **6.5m** fata de limita vestica a parcelei.

**6.2.** **Regimul de aliniere posterior** este la **4.0m** fata de limita parcelei.

**6.3.** In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

## **ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE**

**7.1.** Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu usurinta de pe strada Tudor Vladimirescu si apoi pe caile de circulatie din incinta studiata.

**7.2.** Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special asigurarea unor inaltime de trepte exterioare de maxim 15 cm, asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme, si canalizarea acestora, interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate.

## **ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**8.1.** Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor, sau in spatiile de parcare comune special amenajate. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare.

**8.2.** Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

## **ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**9.1.** Inaltimea la streasina a cladirilor va fi cea prevazuta in Planul de Regulament: maxim **8.0m** de la cota terenului natural. In culoarele rezervate retelelor electrice, inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

## **ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**10.1.** Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii, va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

**10.2.** Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

**10.3.** Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor .

## **ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**11.1.** Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele.

**11.2.** Se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, termoficare sau electrice aeriene.

**11.3.** Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.

**11.4.** Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

**11.5.** Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertina si de pe terenul amenajat sa se faca spre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate.

**11.6.** Beneficiarul se obliga sa se racordeze la utilitatile publice.

## **ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**12.1.** Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

**12.2.** Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestora.

Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

## **ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI**

**13.1.** Imprejmuirile spre strada vor fi transparente la 1,80 m din care un soclu de maxim 0,6m.

**13.2.** Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu.

**13.3.** Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate sau a imprejmuirilor din zidarie.

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**

**14.1** Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 48%;

**14.2** Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea POT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba de catre Consiliul Local Targu Frumos.

#### **ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**15.1.** Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1.20;

**15.2.** Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba de catre Consiliul Targu Frumos.

#### **ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ**

**16.1.** Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in Consiliul Local Targu Frumos.

**Proiectant de specialitate,**

**SC CONTRAST STUDIO SRL**

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL