

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1 DATE DE RECUNOAESTERE A DOCUMENTATIEI**

- Beneficiari:  
**IVA LUCIAN**

Elaborator – arh. Ioan Angela  
ing. Filip Vasile

Subproiectanti colaboratori:

topo - ing. Hindrescu Adriana  
geo - ing. Hrib Traian Florin

- Denumirea lucrarii : Plan urbanistic zonal –  
**"PUZ – "CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI VULCANIZARE"**
- Amplasament - oras Tg. Frumos, str. Eternitatii nr.16, NC 62892
- Proiect 5 / 05. 2022

### **1.2. OBIECTUL LUCRARII**

- Lucrarea urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic si configurarea unei estetici a ansamblului compozitional in zona studiata. Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala, estetica si tehnica a zonei, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia fundamenteaza necesitatea si oportunitatea schimbarii incadrarii zonei studiate.

- Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata: PUG: Proiectul "Plan Urbanistic Zonal si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. - ului", este avizat ai aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al oras Tg. Frumos nr. 90 din.2015 si cuprinde, in paralel cu analiza situatiei existente in acel moment, si propuneri de dezvoltare a oras Tg. Frumos in perspectiva urmatorilor zece ani. Unul din obiectivele importante ale acestei perspective il constitue reorganizarea intravilanului prin care se vor rezolva si o parte din solicitarile de terenuri pentru construirea de dotari ale locuitorilor oras Tg. Frumos.

### **SURSE DE DOCUMENTARE**

1. PUG –proiect " nr. 1076/2010 PUG: Proiectul "Plan Urbanistic Zonal si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", este avizat ai aprobat in baza HCL al oras Tg. Frumos nr. 90 din.2015
2. Studiu geotehnic.
3. Plan topografic sc.1:1000
4. Plan cadastral sc.1:5000

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

#### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

- Date privind evolutia zonei

Zona in care se incadreaza teritoriul studiat se gaseste in intravilan la sud de limita propusa prin PUG –proiect nr. " 1076/2010 PUG: Proiectul "Plan Urbanistic Zonal si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", este avizat ai aprobat in baza HCL al oras Tg. Frumos nr. 90 din.2015, urmand sa suporte operatiuni de lotizare, echiparea cu dotarile necesare zonei, in vederea transformarii in zona de locuinte si dotari, conform planului de incadrare in zona anexat.

In urma reconstituirii drepturilor de proprietate prin aplicarea Legii 18/1991 s-au emis titluri de proprietate asupra unor terenuri pentru care proprietarii initiali (sau cei care au cumparat de la acestia) au solicitat certificate de urbanism si autorizatii de construire. Functiuni pe zona:

- locuinte individuale ;

- Deservirea cu institutii de interes general- Locitorii zonei, datorita pozitionării acesteia, vor avea acces la dotările social - culturale ale oras Tg. Frumos.

## 2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1. RELIEFUL

Terenul studiat este amplasat in regiunea Podisul Moldovei si prezintă o pantă variabilă (3,5%) pe directia N-S.

### 2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA

Nu există retea hidrografica în zona amplasamentului studiat.

### 2.3.3. CLIMA

Zona studiata in cadrul prezentului P.U.Z. se incadrează într-un climat de tip temperat - continental pronuntat, integrându-se în mod organic ansamblului condițiilor naturale ale Podisului Moldovei.

In timpul verii predomină timpul secetos, cu temperaturi ridicate, a caror valoare maxima a fost de 40°C . Iarna zona este acoperită de mase de aer venite din spre nord-est și nord, fiind adesea expuse viscolului. Valorile medii anuale ale temperaturii aerului sunt destul de ridicate, izoterma de 9°C străbatand sinuos zona.

Cantitatea totală de precipitații oscilează în funcție de anotimp: vara cad ploi torrentiale și sub formă de averse, iar toamna burnite de lungă durată.

Vanturile dominante bat din nord-est și nord, iar secretele, brumele târziu, ploile cu grindina și furtunile mari sunt fenomene hidrometeorologice destul de frecvente.

### 2.3.4. CONDITII GEOLOGICE, GEOMORFOLOGICE, HIDROGEOLOGICE SI GEOTEHNICE

A.1. Amplasamentul studiat se gaseste in intravilan, oras Tg. Frumos, conform planului de incadrare in zona SG1aferent studiului geo.

#### A.1.1. Geomorfologic, zona amplasamentului se incadreaza in:

- regiunea "Campia Moldovei"
- unitatea - "Podisul Central Moldovenesc"
- subunitatea: "Depresiunea Jijia – Bahlu"

A.1.2 Geologic, zona este caracterizata de prezenta formatiunilor de varsta sarmatiana si cuaternara.

- **Sarmatianul** fundamental zonei este reprezentat de argila marnoasa bazala vanata cenusie prezenta la peste 14- 16m.,
- **Cuaternarul** este constituit din:

Foraj F01 -

- 0,00—0,80 sol vegetal;
- 0,80—3,60 argilă prăfoasă loessoidă de culoare galbenă, plastic vartoasa, cu plasticitate mare;
- 3,60 -6,00m argila prăfoasă maronie

Apa subterană nu s-a interceptat în timpul execuției forajului pînă la adîncimea de 6,00m, de la nivelul terenului natural.

A.1.3. Apa subterana Apa subterana nu s-a interceptat in timpul executarii forajului pana la adancimea de 6,00m de la cota terenului natural Caracterul si nivelul apelor subterane este variabil si depind de regimul pluviometric si descarcările din amonte (ape de infiltratie).

#### A.2. Antecedentele terenului

Accidente teren – umpluturi, hrube, etc.

Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube, pungi namol, etc.

#### A.3. Consideratii privind:

- seismicitatea amplasamentului
- adancimea de inghet a amplasamentului

- dotari;
- Fond construit :
  - fond construit nou dupa 1991 din materiale durabile – cadre beton armat, zidarie de caramida, structuri metalice – in stare foarte buna.

- **Caracteristici semnificative ale zonei**

Având in vedere că in ultimii 10 ani de la elaborarea P.U.G.-ului oras Tg. Frumos, terenurile din intravilan sunt in proprietatea unor beneficiari care isi construiesc sau intionenează sa construiască dotari, noile solicitări necesită identificarea unor suprafete noi, cu potential de construire prin care să aiba loc o noua organizare a intravilanului.

Zona studiată are toate condițiile de a se constitui in zona de locuinte si dotari deoarece:

- este situata pe un teren favorabil constructiei de locuinte si dotari (Conform studiului geo);
- este amplasata in intravilanul oras Tg. Frumos, fiind astfel posibilă cooperarea in probleme de echipare edilitară si de folosintă a dotarilor social-culturale;
- are asigurate accesele si legăturile favorabile prin str. N Balcescu si str. Eternitatii(DN2A) ce asigura legatura cu E583 Tg. Frumos – Iasi;
- exista echipare edilitara N Balcescu, si str. Eternitatii (DN2A);

- **Potential de dezvoltare**

Terenul studiat are potential de dezvoltare ca zona de locuinte si dotari din urmatoarele considerente:

- conformarea din punct de vedere al reliefului si a posibilitatii de fundare a constructiilor;
- apropierea de oras Tg. Frumos — ceea ce confeira in perspectivă posibilitatea de racordare la sistemul de utilități;
- existenta legăturilor auto si pietonale cu zonele invecinate;
- existenta tendintei clare de ocupare de terenuri in intravilanul oras Tg. Frumos de către locitorii oras Tg. Frumos, prin stabilirea unui regulament.

## 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul studiat este in intravilanul oras Tg. Frumos.

Zona in care se incadrează teritoriul studiat se gaseste in intravilan la sud de limita propusă prin PUG –proiect nr. " 1076/2010 PUG: Proiectul "Plan Urbanistic Zonal si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", este avizat ai aprobat in baza HCL al oras Tg. Frumos nr. 90 din.2015si prevede pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul – **UTR 3** avand functiunea de zona locuinte cu regim mic de inaltime P, P+1E. Prin PUZ se propune *incadrarea terenului studiat in SUBZONA DE SERVICII*

### Aspecte generale

Teritoriul luat in studiu are o suprafata de 2856,00mp.

Relationarea zonei cu localitatea:

- *Nord - teren proprietate Chiriac Ana;*
- *Sud - str. N Balcescu si str. Eternitatii;*
- *Vest –teren proprietate NC 538*
- *Est - teren proprietate NC 60740*
  - Accesibilitatea — Este asigurata prin existenta str. N Balcescu si str. Eternitatii;
  - Cooperarea in domeniul edilitar - Asezarea in imediata apropiere a str. N Balcescu, pe care se află amplasate următoarele categorii de retele edilitare: electrice, gaze, telefonie, apa, canalizare asigura posibilitatea racordarii zonei studiate la acestea;

### A.3.1. Seismicitata amplasamentului

Conform STAS 11100/1-77, corelat cu Normativ P100-1/2013 rezulta pentru amplasament zona de seismicitate "C", caracterizata prin:  
 $ag = \text{acceleratie gravitationala} = 0.25g$   
 $Tc = \text{perioada de colt} = 0,7s$

Clasa de importanta dupa P100/2006 IV

### A.3.2. Adancimea de inghet a terenului de pe amplasamentul studiat

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet a amplasamentului este de 0,90m de la suprafata terenului.  
 Amplasamentul se incadreaza in zona C:

- zona specifica actiunii vantului (CR1-1-4/2012) q ref = 41m/s;
- zona specifica a actiunii zapezii CR(1-1-3-2012) S0k = 2,5KN/mp

### A.3.3. Stabilitatea zonei - inundabilitatea

Zona amplasamentului nu prezinta fenomene de alunecari active.

Amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

## B. ANALIZA STABILITATII INTRGULUI SISTEM

Calculul stabilitatii s-a facut conform STAS 3300/2-85, pc.4.4., s-au calculat valorile presiunilor plastice si critice in ipoteza fundarii directe, la adancimea de 6,00 m de la cota terenului actual. Valorile acestor presiuni sunt:

$$P_{pl} = 235,13 \text{ kPa};$$

Risc geotehnic redus – categorie geotehnica I

### 2.3.5. RISURI NATURALE

Zona amplasamentului nu prezinta fenomene de alunecari active.

Amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii

### 2.4. CIRCULATIA

Accesul in zona se face pe str. N Balcescu si str. Eternitatii ,asfaltate cu un profil carosabil de ~5,00m str. N Balcescu, si de ~7,25m str. Eternitatii ce asigura legatura cu E583 Tg. Frumos – Iasi. **Accesul auto pe amplasament este propus din str. N Balcescu.**

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

#### 2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata are in componenta teren arabil si curti constructii , este amplasata in intravilan oras Tg. Frumos, si are urmatoarele vecinatati:

- Nord - teren proprietate Chiriac Ana – 114,52m pana la limita proprietatii;
- Sud - str. N Balcescu 11,0m din ax si str. Eternitatii – 14,00m din ax;
- Vest –teren proprietate NC 538 – 5,00m pana la limita proprietatii si 9,18m pana la cladirea D+P+E cu destinatia locuinta unifamiliala
- Est - teren proprietate NC 60740– 5,00m pana la limita proprietatii si 11,75m pana la cladirea P cu destinatia locuinta unifamiliala

Terenul studiat este construit. Prin PUZ se propune amplasarea a unei cladiri cu destinatia spalatorie auto si vulcanizare.

Conform certificatului de mostenitor nr. 44/25.04.2019 si a fiselor bunului imobil intocmite de O.C.P.I. Iasi, amplasamentul are urmatoarea structura:

T	nr. cadastral	proprietar	Supr. mp.	parcela	suprafata mp.
44	62892	IVA LUCIAN.	2856,00	1Cc	526,00
				2A	1048,00
				3V	1487,00
					2856,00
<b>TOTAL</b>			<b>2856,00</b>		<b>2856,00</b>

### 2.5.2. Relationari intre functiuni

Relatia cu celelalte zone functionale se realizeaza prin str. N Balcescu si str. Eternitatii.

### 2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construct

Pentru zona de locuinte UTR3 - zona amplasamentului studiat – gradul de ocupare este de 40%

### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona in care se incadreaza teritoriul studiat se gaseste in intravilan la sud de limita propusa prin PUG –proiect nr. " 1076/2010 PUG: Proiectul "Plan Urbanistic Zonal si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", este avizat si aprobat in baza HCL al oras Tg. Frumos nr. 90 din.2015si prevede pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul – **UTR 3** avand functiunea de zona locuinte cu regim mic de inaltime P, P+1E. Prin PUZ se propune *incadrarea terenului studiat in SUBZONA DE SERVICII*

Functiunea principala a zonei limitrofe amplasamentului studiat, este de zona de locuinte si dotari si cuprinde :

- zona cu constructii noi locuinte individuale in regim de inaltime parter - P+1-2E;
- zona de dotari
- locuintele adiacente amplasamentului sunt deservite de spatiile comerciale, de servicii etc. situate in intravilanul oras Tg. Frumos.

### 2.5.5. Asigurarea cu spatii verzi

Nu exista in zona spatiu plantat amenajat.

### 2.5.6. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona amplasamentului nu prezinta fenomene de alunecari active.

Amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

### 2.5.7. Principalele disfunctionalitati

- Grad redus spre mediu de poluare a aerului si solului datorat traficului de pe str. N Balcescu si str. Eternitatii;
- Lipsa dotarilor de folosinta zilnica dar si a celor cu frecventa redusa – culte, scoli;
- Transport in comun cu o functionare defectuasa.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

### A. ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a cladirilor existente se realizeaza in sistem centralizat prin racord retea SC. ApaVital SA.– retea apa potabila existenta pe str. N Balcescu si str. Eternitatii.

### B. ALIMENTAREA CU CALDURA

Alimentarea cu caldura a cladirilor se realizeaza individual, cu centrale termice proprii sau cu sobe cu combustibil lichid sau solid.

### C. CANALIZARE

Canalizarea se realizeaza centralizat prin racord retea SC. ApaVital SA.– retea existenta pe str. N Balcescu si str. Eternitatii.

### D. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

In zona exista posturi de transformare care furnizeaza energia electrica de joasa tensiune la consumatorii existenti. Exista deasemeni retele electrice aeriene de joasa tensiune de 0,4KV ce asigura alimentarea cu energie electrica a consumatorilor cat si iluminatul public. Alimentarea zonei cu energie electrica se poate face prin bransarea la L.E.A. de 220V ce se afla pe str. Eternitatii.

### E. TELEFONIE

Zona dispune de o retea telefonica aeriana deservita de centrala telefonica automata de tip ALCATEL respectiv centrala din oras Tg. Frumos.

## F. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale. Regimul de presiune in retelele de distributie este cuprins intre 0,5-1,2bar in perioada de vara si 0,3-0,6 in perioada de iarna.

### *Disfunctionalitati*

- Gradul de uzura a retelei de apa;
- Scaderea generala a presiunii in sistemul national de gaze la varfurile de consum, in timpul perioadelor cu temperaturi exterioare scazute.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### Relatia cadru natural — cadru construit

- Relatia cadru natural – cadru construit

Aer :

- Aerul este poluat doar de traficul existent pe str. N Balcescu si str. Eternitatii;

Solul :

- Solul nu este poluat, in zona nefiind surse de poluare precum unitati industrial, singurele surse de poluare fiind:
  - ingrasamintele pentru zonele cultivate, care datorita apelor pluviale patrund adanc in sol, uneori chiar pana la apele freatici;
  - materialele antiderapante (amestec de nisip si sare) utilizate de municipalitate iarna si care odata cu topirea zapezii sunt antrenate de autovehicule in aer, depunandu-se in final pe sol, colmatand retelele de canalizare. Aceste particule polueaza in prealabil aerul dupa care se depun pe sol;

Apa :

- apa subterana poate fi poluata fie de la ingrasamintele chimice care datorita apelor pluviale patrund adanc in sol, fie de la fosile pentru reziduurile menajere aferente locuintelor existente, care nu sunt amenajate corespunzator, pentru a nu permite infiltrarea reziduurilor in sol, precum si pentru a permite vidanjarea periodica a resturilor menajere.
- Evidenierea riscurilor natural si antropice  
Nu este cazul
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona  
Nu este cazul
- Evidenierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie  
Nu este cazul
- Evidenierea potentialului balnear si turistic  
Nu este cazul

**Configurarea reliefului si geomorfologia** terenului nu incumba riscuri naturale si antropice. Nu exista cai de comunicatie si echipamente edilitare care sa prezinte riscuri pentru zona.

Nu exista in zona valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Atat beneficiarul prezentului P.U.Z. – proprietari al parcelelor cat si proiectantul, vecinii adjacenti zonei studiate (consultati prin notificari), administratia publica locala au optat pentru intocmirea unui plan de urbanism pentru stabilirea

conditiilor amplasarii unei cladiri noi cu destinatia de vulcanizare si spalatorie auto. In acest sens, prin planul urbanistic zonal se vor elabora solutii concrete pentru obtinerea prin investiti in zona, a confortului urbanistic si a unei imagini inchegate si de calitate din punct de vedere arhitectural.

### PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ca etapa premergatoare intocmirii prezentei documentatii s-a intocmit si aprobat de catre Comisia de Tehnica a Consiliului Local al oras Tg. Frumos a studiului de oportunitate pentru intocmirea "PLAN URBANISTIC ZONAL" ce are ca obiect stabilirea conditiilor de construire a unei vulcanizari si spalatorie auto, prin stabilirea unui regulament pe o suprafata de teren de 2856,00mp. Concluziile care rezulta din cele analizate converg spre ideea continuarii dezvoltarii urbanistice a acestei zone, urmarindu-se:

- Realizarea in zona a unor cartiere gradina,;
- Rezolvarea unitara a zonei studiate – zona de locuinte –cu dotari aferente;
- Obtinerea indicilor POT si CUT propusi pentru zona respectiva;
- Executia racordurilor la reteaua de apa, canalizare, alimentare cu gaze naturale precum si extinderea retelei de telefonie.

#### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Reglementarile urbanistice PUG: Proiectul "Plan Urbanistic Zonal si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", este avizat si aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al oras Tg. Frumos nr. 90 din.2015 si prevede pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul: **UTR 3** avand functiunea de zona locuinte cu regim mic de inaltime P, P+1E.

Prin PUZ se propune *incadrarea terenului studiat in SUBZONA DE SERVICII*

#### 3.3 . VALORIZAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat prin PUZ dispune in prezent de un cadru natural bun, iar conditiile de mediu sunt bune, neexistand poluare majora datorata diverselor surse sau vecinatatii, insorirea este maxima datorita orientarii amplasamentului.

**Amenajari exterioare.** Acestea se vor proiecta detaliat la nivelul proiectului de DTAC si vor urmari:

- realizarea unei sistematizari verticale a terenului, fara a se ajunge la miscari in cantitati mari a pamanturilor; care sa asigure o evacuare rapida a apelor pluviale de pe teren si dirijarea acestora prin rigole de suprafata catre reteaua de canalizare;
- amenajarea de spatii verzi conform unor studii de specialitate prin asigurarea a minim 2,0 mp. spatiu verde / locitor si care sa urmareasca latura estetica, peisagera, de combinare a diverselor specii de plante si arbori, in asa fel incat in fiecare an imaginea spatiilor exterioare sa fie alta datorita modului de evolutie in permanenta schimbare a plantelor in raport cu clima;
- realizarea unor zone verzi de protectie a locuintelor in raport cu principalele cai de comunicatie, dar si cu alte functiuni;
- protejarea locuintelor pe timpul verii contra insoririi excesive.

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

##### 3.4.1 Cai de comunicatie

Accesul in zona studiata se va face din str. Eternitatii (DN2A) spre str. N Balcescu, drum asfaltat limitrof amplasamentului pe latura de est (artera rutiera existenta cu un profil continuu de carosabil de ~5,00m, cu trotuare de 1,00m latime pe ambele laturi.

Circulatia spre zona respectiva se face din str. Eternitatii (DN2A) spre str. N Balcescu, drum asfaltat limitrofa amplasamentului pe latura de est (artera rutiera existenta cu un profil continuu de carosabil de ~5,00m, cu trotuare de 1,00m latime pe ambele laturi.

**Accesul auto pe amplasament este propus din str. N Balcescu.**

**Transportul in comun**

Transportul in comun se desfasoara in lungul str. Eternitatii (DN2A), prin autobuze si maxi-taxi.

**3.4.2. Parcaje**

Pentru zona studiata parcajele se vor rezolva in interiorul loturilor.

**3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI  
SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

UTR 3 avand functiunea de zona locuinte cu regim mic de inaltime P, P+1E.  
cu **SUBZONA DE SERVICII**

**Art.1 UTILIZARI PERMISE**

- Sedii de companii si firme;
- Spalatorie auto, vulcanizare
- Locuinte.

**Art.2 UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- Toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific
- In zona de podis – regim continuu, cuplat si izolat

**Art.3 UTILIZARI INTERZISE**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale reflosoibile;
- platform de precolecatare a deseurilor urbane;
- se interzice construirea de cladiri in zonele de protectie:
  - Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;
  - Zpa (albii) – 15 m;
  - ZpG (transport gaz) – 50m de o parte si de alta a conductelor;
  - ZpTEa (gospodarie ape) – 30 m de la ziduri;

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

**Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :

- constructii insiruite, suprafata minima a parcelei de 150,00 mp, front la strada minim 8,00 m, acces corosabil ocazional in lungul limitei posterioare
- constructii cuplate, parcela cu o suprafata minima 200,00 mp, front la strada minim 12,0 m;
- constructii izolate, parcela cu o suprafata minima 300 mp, front la strada minim 12,0 m;

**Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Aliniamentul este la 13,00m din axul str. Eternitatii (DN2A) si de 10,00m din axul str. N Balcescu.

Retragerea de la aliniament va fi de 14,00 din axul str. Eternitatii (DN2A) si de 11,00m din axul str. N Balcescu.

- În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuruirilor, alelor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

#### **Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

- Constructiile noi se vor amplasa fata de limitele laterale la minim 5,00m
- fata de limita posterioara se va amplasa la o distanta minima de 5,00m de cladirea existenta;

#### **Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5.00 metri;

#### **Art.8. CIRCULATII SI ACCESSE**

- Pentru a fi construibile , toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii – cu latime de minim 3,50m si o lungime maxima de 30,00m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele

#### **Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face numai in interiorul parcelei in afara drumurilor publice si a parcajelor publice; dimensionarea suprafetei necesare pentru parcare conf. HCL 425/2007 (necesar 2 locuri parcare la nivelul terenului)

#### **Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

- Se vor respecta inalimi maxime ale cladirilor de 7,00m (P) la cornisa, inaltime masurata de la cea mai inalta a CTN-ului.

#### **Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Cladirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- Tratarea acoperirii va tine seama de faptul că acestea se percep de pe inalțimile înconjurătoare;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

#### **Art.12. CONDITII DE ECCHPARE EDILITARA**

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare ce se vor realiza și se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele;
- se va asigura in mod special evacuarea și captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare propusa;
- toate bransamentele pentru electricitate și telefonie vor fi realizate ingropat;
- pentru toate bransamentele se va tine seama de conditiile și precautiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatic;
- se interzice disponerea antenelor TV-satелit in locuri vizibile din circulațiile publice și disponerea vizibila a cablurilor TV.

#### **Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- suprafetele libere vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;
- se recomanda o suprafata minim daata pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, fag, plop, frasin.

#### **Art.14. IMPREJMUIRI**

- gardurile de la strada vor avea inaltimea de 1,50m din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta de 1,20m;
- gardurile spre limitele separate vor fi opace cu inalimi de maxim 2,00m.

#### **BILANT TERITORIAL PROPU**

Zone functionale	EXISTENT		PROPUT	
	mp	%	mp	%
1. Suprafata nou construita (locuinte)	155,00	5,43	428,40	15,00
2. Suprafata amenajata ( circulatii – paraje)	0,00	0,00	428,40	15,00
3. Suprafata teren plantat	0,00	0,00	1999,20	70,0
<b>TOTAL teritoriu zona studiata</b>	<b>2856,00</b>	<b>100,0</b>	<b>2856,00</b>	<b>100,0</b>

#### **INDICI URBANISTICI**

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

##### **Art.15. PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

POT conform PUZ, dar nu peste 15%

##### **Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT maxim 0,6mp ADC/ mp. teren

##### **REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR**

Pentru aliniamentul la strada cladirile vor respecta aliniamentul indicat cu linie rosie in plan conform cotelor din plansa U2. Alinierile laterale vor respecta prevederile din regulamentul PUZ

##### **PROTECTII**

Inchiderile exterioare vor asigura in interiorul cladirii, in conditiile unei temperaturi exterioare de -15°C, o temperatura de +20°C, consumand o cantitate de energie de max.50KJ. La limita parcelei nivelul de zgomot admis exterior este de 50dB, iar in interiorul constructiei este de 30Db. Apele uzate menajere se vor inscrie in normativul C90/1998 si categoriei III de calitate.

##### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

###### **3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare**

Alimentarea cu apa a cladirilor se va realiza printr-un racord la reteaua de alimentare cu apa a oras Tg. Frumos, din conducta existenta amplasata pe str. N Balcescu se va face racord din teava de polietilena de inalta densitate amplasata pe domeniul public .

De la reteaua de distributie la spalatorie vor fi executate bransamente din teava PEHDØ32mm echipate cu camine de vane si contor pentru inregistrarea consumului.

###### **CANALIZARE**

**Prin racord retea S.C. ApaVital S.A. existenta pe str. N Balcescu.**

Apele pluviale colectate din incinte si apele de la spalatoria auto vor fi preluate in sistem gravitational de colectorul propus in incinta, printr-un separator de hidrocarburi si dirijate spre reteaua de canalizare ApaVital existent pe str. N Balcescu

##### **CONCLUZII**

1. solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (Pth, D.T.A.C., DE), in baza planului topografic cu retelele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si de la institutiile specializate ale statului.

#### **3.6.2. Alimentarea cu caldura**

- nu este cazul

#### **3.6.3. Alimentarea cu energie electrica**

Pentru alimentarea cu energie electrica s-au avut in vedere urmatoarele criterii:

- o alimentarea cu energie electrica sa corespunda nivelurilor de exigenta impuse de normele tehnice in vigoare;
- o la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica se vor respecta prevederile normativelor PE132, PE 155 si PE136.

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

- nu este cazul

#### **3.6.5. Instalatii de telecomunicatii**

Noua constructie ce face obiectul prezentului PUZ va fi racordata la reteaua telefonica automata a oras Tg. Frumos, prin extinderea acesteia in zona nou constructuta.

Legaturile telefonice intre utilizatori si centrala telefonica se realizeaza prin cabluri telefonice amplasate in canalizari subterane. Protejarea cablurilor subterane este realizata cu tuburi din material plastic. Traseele cablurilor telefonice sunt distribuite dupa directia strazilor principale, de la camerele de tragere existand ramificatii pentru utilizatorii concentrati si locuinte.

Solutiile de racordare vor fi date de proiectantul de specialitate, prin lucrarea ce va fi comandata de beneficiar.

#### **3.6.6. Instalatii prin cablu TV**

In zona studiata se propune relizarea unei instalatii de distributie a semnalului TV prin transmiterea emisiunilor TV prin cablu. Reteaua va fi montata aerian, sustinuta pe elementele de constructie a locuintelor si pe stalpii de iluminat exterior.

Proiectantul de specialitate si executantul va alege traseele astfel incat sa aiba un aspect corespunzator, sa coordoneze si sa sistematizeze retelele in functie de restul dotarilor edilitare din zona.

La extinderea sistemului de televiziune prin cablu in zonele de locuit este necesar studiul de coordonare cu retelele existente. De asemenea in sistemul de distributie al televiziunii prin cablu investitorii au obligatia sa respecte prevederile legislatiei in vigoare.

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

Amenajarea unei platforme gospodaresti exterioare, dotata cu spatiu de colectare a deseurilor menajere si cu instalatie de spalare. Deseurile menajere se vor evacua periodic ( contract cu serviciul de salubritate).

#### **Eliminarea disfunctionalitatilor prin:**

- Extinderea si modernizarea cailor de comunicatie existente;
- Extinderea si modernizarea retelelor edilitare existente in zona;
- Amenajarea de spatii plantate pe fiecare lot in parte.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

#### **Masurile ce se vor lua pentru protejarea mediului au drept scop:**

- *Diminuarea surselor de poluare* : prin amenajarea de spatii plantate intre cladire si reteaua stradala;
- *Prevenirea producerii riscurilor naturale prin*: terasarea terenului, sistematizarea verticala, pantele de scurgere si rigolele la suprafata vor proteja solul de posibile accidente nedorite;

#### ***Epurarea si prepararea apelor uzate:***

- *Apelul pluviale colectate din incinte si apele de la spalatoria auto vor fi preluate in sistem gravitational de colectorul propus in incinta, printre-un*

*separator de hidrocarburi si dirijate spre reteaua de canalizare ApaVital existent pe str. N Balcescu*

**Depozitarea controlata a deseurilor :**

- deseurile sunt colectate selectiv, in pubele adecvate. Deseurile astfel colectate sunt predate catre firma de salubritate;

**Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc. – nu este cazul**

**Organizarea sistemelor de spatii verzi:**

- vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza: aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie fata de reteaua stradala;

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

nu este cazul;

**Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana;** nu este cazul;

**Valorificarea potentialului turistic si balnear** – nu este cazul;

**Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore** - prin :

- inlocuirea tronsoanele de retea de alimentare cu apa cu grad avansat de uzura si cu pierderi mari de apa;
- inlocuirea tronsoanelor cu grad mare de uzura, precum si inlocuirea tronsoanelor cu sectiunea canalelor subdimensionata in raport cu noile debite.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

	Categoria de interes			Dimensiuni	
	National	Judetean	Local	Steren (ha)	Lungime (km)
<b>OBIECTIVE IN SARCINA MUNICIPALITATII</b>					
- reactualizare PUG oras Tg. Frumos			da		
<b>CAI DE COMUNICATIE</b>					
- restructurarea si modernizarea arterelor de circulatie			da	0,01	0,05
<b>SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI</b>					
- mobilier urban cu caracter utilitar			da		
- sistem. verticala, amenajare sp. verzi			da	dupa caz	dupa caz
- masuri de stabilizare a versantilor				Nu este cazul	
<b>ECHIPARI ALE TERITORIULUI</b>					
- reabilitare, extindere retea apa			da		0,01
- extindere retea de canalizare			da		0,01
- extindere retea de gaze			da		0,01
- extindere retea electrica			da		0,01

**Identificarea tipului de proprietate a terenurilor**

Zona aferenta P.U.Z.—ului va beneficia in domeniile administratiei, sanatatii, culturii, serviciilor si comertului de obiectivele de utilitate publica amplasate in oras Tg. Frumos.

Obiectivul care va fi amplasat in zona va consta intr-o cladire noua cu destinatia de locuinta colectiva.

In zona sunt conform plansei U4:

- Terenuri proprietate publica de interes local (cai acces, drumuri exterioare)
- Terenuri proprietate privata a persoanelor juridice si fizice (parcela prevazuta in P.U.Z.)

### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE