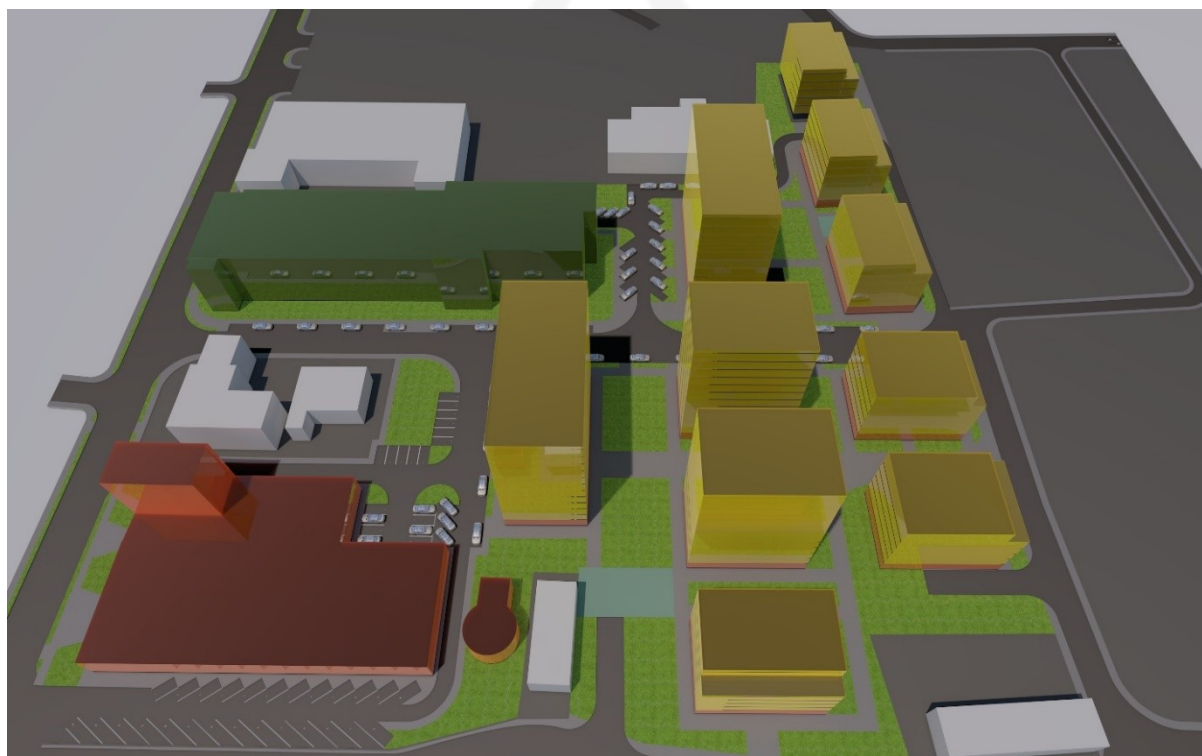


Plan Urbanistic Zonal

" ÎNTOCMIRE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXED-USE (REZIDENȚIAL, COMERCIAL, SERVICII DE I NTERES GENERAL)"



Amplasament:	Jud. Iași, or. Târgu Frumos, str. Stefan Cel Mare, nr. 2,8, CAD 61062/62529/61063/62091
Beneficiar:	S.C. ECOCART HOLDING S.R.L. prin UNGURIANU GABRIEL
Faza:	P.U.Z.
Proiect:	6/ 2025
Proiectant:	DTAC Development S.R.L. J 22/103/2014; C.U.I. 32688030 Tel: 0756 840 810; contact@dtac.ro

IULIE 2025



FOAIE DE CAPĂT

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general:

DTAC DEVELOPMENT S.R.L.

.....

Urbanism, șef proiect :

ARH. LADISLAU LĂCĂTUȘU

.....

Echipare edilitara:

ING. ȘUTEU CRISTIAN ANDREI

.....

BORDEROU

PIESE SCRISE

• **VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulație
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, îndici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE – PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ

- 5.1 Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

- **VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I. *UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ*

1. Utilizări admise
2. Utilizări permise cu condiții
3. Utilizări interzise

SECȚIUNEA II. *CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR*

4. Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor
7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
8. Circulații și accese

9. Staționarea autovehiculelor
10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
11. Aspectul exterior al clădirilor
12. Condiții de echipare edilitare
13. Spații libere și plantate
14. Împrejmuiri

SECȚIUNEA III. *POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI*

15. Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)
16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)
17. Modificări ale P.U.Z.

SECȚIUNEA IV. *RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI ÎN ZONA P.U.Z.-ului*

18. Recomandări speciale pentru deținătorii de terenuri în zona P.U.Z.-ului

CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

CAPITOLUL VI – DISPOZIȚII FINALE

Piese desenate

Planșa U0.1 - PLAN ÎNCADRARE ÎN PUG

Planșa U0.2 - PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ – SUPRAPUNERE PE ORTOFOTOPLAN

Planșa U1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ – DISFUNCȚIONALITĂȚI

Planșa U2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

Planșa U3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ

Planșa U4 - PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Planșa U5 - PROPUNERE MOBILARE URBANĂ

Planșa U6 - PREZENTARE VOLUMETRICĂ

Întocmit,
Arh. Adam Vlad Andrei

Specialist RUR,
Arh. Ladislau Lăcătușu

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

•Denumirea lucrării:	"ÎNTOCMIRE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXED-USE (REZIDENȚIAL, COMERCIAL, SERVICII DE INTERES GENERAL)"
•Amplasament:	Jud. Iași, or. Târgu Frumos, str. Stefan Cel Mare, nr. 2,8, CAD 61062/62529/61063/62091
•Beneficiar:	S.C. ECOCART HOLDING S.R.L. prin UNGURIANU GABRIEL
•Proiectant general:	S.C. DTAC DEVELOPMENT S.R.L.
•Subproiectanți, •Colaboratori:	Geotehnie: S.C. CONTURUM SERVICES S.R.L. Topometrie: S.C. HOTARNIC S.R.L.
•Număr proiect:	6/2025
•Data elaborării	IULIE 2025

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul orașului Târgu Frumos și are o suprafață totală de **27 868.00 mp**. Terenul este deținut de către **S.C. ECOCART HOLDING S.R.L. prin UNGURIANU GABRIEL**.

Tema proiectului este studierea soluțiilor urbanistice aferente unei foste zone agro-industrială care cuprinde patru terenuri deținute de către **S.C. ECOCART HOLDING S.R.L. prin UNGURIANU GABRIEL**. La prezenta documentație sunt anexate actele de proprietate înscrise în cartea funciară. Prevederile PUG obligă prin regulamentul local de urbanism, pe beneficiarul de teren, la întocmirea unui PUZ pentru clarificarea tuturor aspectelor ce țin de corecta funcționare a zonei, drept pentru care a apărut necesitatea elaborării prezentei documentații.

Obiectul lucrării “**INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXED-USE (REZIDENȚIAL, COMERCIAL, SERVICII DE INTERES GENERAL)**” constă în a stabili reguli pentru modalitatea de ocupare și indicatori urbanistici pentru suprafața de teren studiată, în vederea construirii de clădiri cu funcțiuni mixed-use, rezidențial, comercial, servicii de interes general.

Toate utilitățile se vor asigura în sistem centralizat prin racordarea construcțiilor la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică cât și la cele de alimentare cu gaze naturale în momentul în care rețeaua de gaze naturale ajunge în apropierea terenului studiat.

***Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată și nu este supus inundațiilor, viiturilor de apă din precipitații și alunecărilor de teren.
Se interzice amplasarea unităților de producție de orice fel.***

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G. terenul studiat se încadrează în intravilanul orașului Târgu Frumos, având numerele cadastrale CAD 61062/62529/61063/62091.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior și anume Planul de Amenajare al Teritoriului Județului Iași, Planul Urbanistic General al orașului Târgu Frumos.

Au fost cercetate o serie de materiale întocmite de autoritățile locale cum ar fi: Strategia de dezvoltare a orașului Târgu Frumos 2021-2027, document consultativ elaborat de EASTERN MARKETING INSIGHTS

- Date statistice:

Nu este cazul.

- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:

Nu este cazul.

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat în conformitate cu Ghidul Metodologic GM 010/2000, elaborate de URBAN PROIECT BUCUREȘTI și aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/2000. Această documentație reprezintă o etapă obligatorie în ansamblul documentațiilor de urbanism, alături de Planul Urbanistic General + Regulamentul Local de Urbanism și Planul Urbanistic de Detaliu.

Pentru fundamentarea Planului Urbanistic Zonal + Regulamentul Local de Urbanism și realizarea funcțiunilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare. Studiile de fundamentare a propunerilor din PUZ+RLU reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Studiu topografic al amplasamentului și vecinătăților;
- Studiu geotehnic.
- Avize conform C.U.
- Elemente de recunoaștere a terenului;
- Identificarea situație juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnic-o-edilitara.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent au în vedere corelarea cu strategiile din documentațiile de urbanism elaborate anterior și anume Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Iași și Planul Urbanistic General al orașului Târgu Frumos.

În concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General, principalele direcții de dezvoltare a localității prevăd:

- Modernizarea și dezvoltarea căilor de transport;
- Modernizarea echipării edilitare;
- Reabilitarea și construirea de noi obiective soci-o-culturale;
- Dezvoltarea economiei;
- Utilizarea excedentului de forță de muncă în;
- Dezvoltarea turismului.

În privința dezvoltării infrastructurii în funcție de disponibilitățile de finanțare se pot adăuga noi obiective de investiții.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei studiate prin PUZ

Orașul Târgu Frumos este unul dintre cele 5 orașe aparținente județului Iași. Acesta este localizat în nord-vestul județului Iași, la contactul dintre Câmpia Moldovei, Podișul Sucevei și Podișul Central Moldovenesc, aparținând regiunii de dezvoltare Nord – Est.

Teritoriul orașului Târgu Frumos și arealul înconjurător a fost locuit încă din Neolitic, după cum atestă descoperirile arheologice (Cucuteni – mileniile V-IV î.H.). Locul unde a apărut și evoluat vatra orașului nu este întâmplător, așezarea fiind situată într-un sit cu largă deschidere spre câmpie, la contactul dintre zone cu caracteristici geografice și economice diferite și

complementare, unde circulația era pretutindeni activă de-a lungul rutelor transhumante ce legau Carpații Orientali de valea Prutului și unde se polariza o bogată viață economică bazată pe schimbul de produse, încă din perioada medievală.

Prima atestare documentară a orașului Târgu Frumos a fost datată cu 5 octombrie 1448, într-un act emis de Petru Voievod (Petru al II-lea). După această primă mențiune, Târgu Frumos reapare în documentele vremii relativ târziu (1763), în hrisovul de repopulare, unde însă se precizează că „acest târg este (unul) din cele mai vechi orașe” ale Țării Moldovei (N. Iorga).

Înainte de Regulamentul Organic (1831-1832), orașul a fost reședința ținutului Cârlișău din Principatul Moldovei. La adoptarea Regulamentului Organic, acest ținut a fost desființat și divizat între județele Iași și Roman, Târgu Frumos fiind inclus în județul Iași.

După al doilea război mondial, în 1950, orașul a devenit reședința raionului Târgu Frumos din regiunea Iași, dar în 1956 acest raion a fost desființat, orașul trecând la raionul Pașcani din aceeași regiune. La reforma administrativă din 1968, orașul a fost transferat județului Iași, reînființat.

Orașul Târgu Frumos reprezintă 0,45% din suprafața totală a județului Iași, având o suprafață de 26,87 km² sau 2687,82 ha. Populația orașului se află în ușoară scădere în ultimii ani, atingând 14353 de locuitori în 2019.

Amplasamentul are suprafața de **27 868.00 mp**, acesta se afla în **UTR 26 - ZONA CONSTRUCȚII AGRO-ZOOTEHNICIE, INDUSTRIE**. Zona studiată este situată în partea central-estică a localității Târgu Frumos, condițiile privind caracterul zonei, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echiparea și conformarea a clădirilor propuse, condițiile de aliniament și limite laterale și posterioare, circulației și accese, înălțime maximă, aspect exterior, echipare edilitară, împrejurimi și parcaje sunt stabilite prin recomandările din RGU al PUG, cu condiția întocmirii unei documentații PUZ.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Investiția propusă modifică zona stabilită prin PUG după cum urmează: se intenționează introducerea din **UTR 26 - ZONA CONSTRUCȚII AGRO-ZOOTEHNICIE, INDUSTRIE** a terenului cu suprafața de **27 868.00 mp** în **UTR 1 Subzonele LI p1/LI p2 pentru zona de locuințe colective și UTR 1 Subzonele ISco 1/ISco 2 pentru zona comercială, și dezmembrarea străzii principale într-o subzona separată cu denumirea TT ce va putea fi accesată public**. Subzonele sunt următoarele:

Subzona LI p1 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLADIRI NOI PANA IN 12 NIVELURI

Subzona LI p2 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLADIRI NOI PANA IN 6 NIVELURI

Subzona ISco 1 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA IN 7 NIVELURI

Subzona ISco 2 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA IN 6 NIVELURI

Subzona TT - ZONA CIRCULAȚIILOR AUTO DE DESERVIRE A ANSAMBLULUI

Potențialul de dezvoltare

Zona studiată prin prezentul plan urbanistic zonal, în suprafața de **27 868.00 mp**, împreună cu terenurile învecinate, aflate în proprietate publică și privată, constituie un areal în curs de dezvoltare. Terenul are legături foarte bune cu centrul orașului prin strada Ștefan Cel Mare și Sfânt care se intersectează cu strada Petru Rareș (E58).

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul care face obiectul prezentului studiu se află în intravilanul, orașului Târgu Frumos, județul Iași și este situat în partea central-estică a acestuia. Zona studiată cu suprafața măsurată de **27 868.00 mp** este identificată prin terenurile cu numerele cadastrale:

CAD 61062/62529/61063/62091.

Terenul este deținut de către **S.C. ECOCART HOLDING S.R.L. prin UNGURIANU GABRIEL.**

Terenul studiat este în prezent parțial construit, parțial neconstruit.

Folosința actuală: teren construit

Categoria de folosință: custerii construcției, arabil

Destinația stabilită prin documentația de urbanism: funcția dominantă – zona construcției agro-zootehnice, industriale

Zona de impozitare A (delimitarea zonelor aprobate prin HCL nr.44/2003)

- delimitare -

V - limita UTR 10 și UTR 1 - str Ștefan cel Mare și Sfant

S - limita UTR 17

E - limita UTR 17 și UTR 12

N - limita UTR 10

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: **relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:**

➤ Așezarea geografică

Orașul Târgu Frumos este localizat în centrul județului Iași, la o distanță rutieră de cca. 21 km de orașul Podu Iloaiei, la 27 km față de municipiul Pașcani, la 27 km față de orașul Hârlău și la aprox. 48 km de municipiul reședință de județ Iași.

Orașul Târgu Frumos se învecinează cu următoarele teritorii administrative:

- la N, comunele Balș și Belcești;

- la N-NE comuna Bălțați;

- la S, comunele Ion Neculce și Strunga;

- la V, comuna Costești.

➤ **Geologia**

Din punct de vedere geologic perimetrul în studiu este situat în Platforma Moldovenească, în a cărei structură se deosebește fundamentul reprezentat prin gresii sercitoase, și cuvertura de depozite sedimentare, dintre care interesează doar Sarmațianul, deoarece un etaj al acestuia și anume Sarmațianul mediu sau Bassarabianul - apare aici la zi.

Depozitele geologice în care este sculptat relieful și care aflorază pe versanți, mai rar în văi sau pe platouri, aparțin Bessarabianului și Cuaternarului.

➤ **Caracteristici geotehnice**

Tectonica zonei

Tectonic, evoluția Platformei Moldovenești s-a desfășurat în timpul a două stadii distincte și anume:

- stadiul de geosinclinal, în timpul căruia s-au sedimentat formațiunile fundamentului cristalin (ultimele mișcări diastrofice s-au produs în Proterozoicul mediu);
- stadiul de bazin de sedimentare, în timpul căruia s-au sedimentat episodic formațiunile cuverturii sedimentare, datorită mișcărilor epirogenetice pozitive și negative.

Această cuvertură sedimentară se caracterizează prin formațiuni geologice nedeformate plicativ și dispuse după cele trei megacicluri de sedimentare, datorate mișcărilor epirogenetice suferite de fundamentul rigid. Forajele efectuate au pus în evidență faptul că toate formațiunile cuverturii sedimentare se afundă spre V și SV, sub orogenul carpatic, cu un unghi de cca 150.

Toate informațiile tectonice arată că această megaunitate structurală prezintă un deranjament tectonic ruptural, influențat în mare măsură de mișcările orogenezei alpine, realizându-se astfel o coborâre în trepte a marginii vestice a acesteia, inclusive afundarea ei sub orogenul carpatic, aceasta afectând atât fundamentul cristalin, cât și cuvertura sedimentară. Treptele subșariate sunt mascate de un sistem de falii, orientate de la NV la SE.

Zona a fost influențată de mișcările de basculare și fracturare care au determinat căderea în trepte spre orogenul carpatic, iar în momentul actual și de cele neotectonice, ce ajung la valoarea de 3-4 mm/an, activând și fracturile transversale din fundament.

Formațiunile geologice situate la partea superioară a cuverturii sunt înclinate spre SE cu o valoare de 5-8 m/km, spre direcția de regresie a mării sarmatice.

➤ **Încadrarea seismică**

Din punct de vedere seismic, teritoriul studiat se află în zona de influență a cutremurelor de tip moldavic cu hipocentrul în zona Vrancea, la adâncimi de 90 ÷ 150 km și se încadrează conform Codului de proiectare seismică indicativ P 100-1/2006 ("Reglementări tehnice, Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri"), cu o valoare a accelerației orizontale a terenului **ag = 0,20 g**, și o perioadă de colț **TC = 0,7 sec**.

➤ **Stratificația terenului**

Conform „Studiului geotehnic al orașului Târgu Frumos” teritoriul orașului Târgu Frumos se poate împărți în următoarele zone:

- Zona 1 - caracterizată prin prezența imediat sub stratul vegetal în grosime de 0,8 - 1,0 m a argilei prăfoase loessoidă macroporică în grosime de 10-12 m. În continuare s-a identificat un strat de nisip argilos sau argilă. În conformitate cu Normativul P7-2000 terenul se încadrează în grupa B de sensibilitate la umezire cu sarcină geologică;

- Zona 2 - caracterizată prin aceleași caracteristici litologice, dar cu stratul sensibil la umezire în grosime de cca 4-8 m. În conformitate cu Normativul P7-2000, terenul din zona 2 se încadrează în zona A de sensibilitate la umezire;

- Zona 3 - situată pe terasa joasă a pârâului Bahluiet, iar stratificația este compusă din sol vegetal în grosime de 0,6-0,8 m, un strat de grosime variabilă de argilă sau argilă prăfoasă, galben - cafenie, în grosime de 4-5 m, continuată cu un orizont de nisipuri și pietrișuri de cca 3-6 m, grosime după care se întâlnește argila marnoasă. Stratul de argilă poate avea proprietăți de contracții umflare în unele zone.

➤ **Adâncimea de îngheț**

Având în vedere prevederile din STAS 6054-77 ("Teren de fundare - Adâncimi maxime de îngheț"), adâncimea de îngheț maximă din zonă este de 0,9 m față de cota terenului natural.

➤ **Apa subterană**

Nivelul freatic s-a întâlnit la adâncimi de 15-17 m în zona 1, la adâncimi de 13-14 m în zona 2 și la 1-2 m în zona 3.

➤ **Condiții de amplasament**

Din punct de vedere a condițiilor de amplasare a construcțiilor teritoriul orașului Târgu Frumos se împarte în următoarele zone:

- Zona A - zona colinelor Bahluiului (de terasă) cu valori absolute ale cotelor terenului natural de 100-120 m se caracterizează prin fracțiunile fine argiloase loessoide, sensibile la umezire. Grosimea pachetului sensibil la umezire variază în cuprinsul terasei ajungând până la 9 m în zonele mai înalte. În conformitate cu normativul P7-2000 terenul aparține grupei A de sensibilitate la umezire. La baza pachetului loessoid se întâlnesc formațiuni mai grosiere, în special nisipuri mari și mijlocii cu intercalații prăfoase sau lentile de pietriș.

- Zona B - zona de șes ce se caracterizează prin prezența depunerilor aluvionare, dominând argilele grase sau prăfoase vânt-cafeniu cu zone măloase, în bază întâlnindu-se nisipuri fine cu lentile prăfoase. Apa subterană este situată aproape de suprafața terenului, întâlnindu-se nisipuri fine cu lentile prăfoase. Apa subterană este situată aproape de suprafața terenului, întâlnindu-se frecvent la adâncimi de 1-2 m și prezintă agresivitate sulfatică slabă sau intensă, fundarea construcțiilor făcându-se cu măsuri speciale de protecție.

- Zona C - cuprinde zona de racord, prezintă pante abrupte și este improprie pentru amplasarea construcțiilor.

➤ **Caracterizarea și identificarea pământurilor care alcătuiesc terenurile de fundare**

a) *terenuri normale*

b) *terenuri dificile*

a) Terenurile normale de fundare

Aceste terenuri conțin nisipuri prăfoase, îndesate, cu stratificație orizontală, nisipuri argiloase și prafuri nisipoase cu stratificație orizontală, nisipuri argiloase, prafuri nisipoase - argiloase și argile în condițiile unei stratificații uniforme și orizontale, prezente pe platou și în zona de șes în stratificație orizontală.

b) Terenurile dificile de fundare

În această grupă sunt incluse pământurile sensibile la umezire (P.S.U.) reprezentate prin argile prăfoase loessoide, prafuri argiloase loessoide și, mai ales pe versanți, prafuri nisipoase loessoide, și pământurile cu umflări și contracții mari (P.U.C.M.), în care sunt incluse argilele contractile.

- *Terenurile cu pământuri sensibile la umezire (P.S.U.).* În marea majoritate a cazurilor, sunt alcătuite din argile prăfoase și prafuri argiloase loessoide grupa A (tasarea suplimentară la umezire la sarcina 300 KPa $2 < I_m < 5$ cm/m) și nu se tasează sub greutate proprie (sarcina geologică) prin umezire. Terenurile cu pământuri sensibile la umezire sunt prezente în zona de platou și pe versanți.

- *Terenurile cu pământuri cu umflări și contracții mari (P.U.C.M.).* Sunt prezente în zonele de șes ale râurilor.

Principala caracteristică a acestor pământuri este potențialul de umflare – contracție volumică în funcție de umiditatea naturală. Astfel, în situațiile în care acest indice geotehnic are valori reduse se produce fenomenul de contracție volumică, iar în cazul creșterii umidității naturale, se produce fenomenul de umflare. Această activitate a P.U.C.M. are efecte nefaste asupra construcțiilor dacă nu au fost proiectate și executate conform legislației în vigoare (în prezent „Codul de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari” - Indicativ NE 0001-96).

➤ *Adâncimi de fundare*

Adâncimile de fundare sunt reglementate de normativele în vigoare, după cum urmează:

- pentru terenurile normale de fundare, adâncimea de fundare va depăși minimum 10 cm adâncimea maximă de îngheț a terenului (Normativul NP112-2004);

- pentru terenurile cu pământuri sensibile la umezire, adâncimea minimă de fundare va fi 1,00 - 1,50 m (Normativul P7-2000);

- pentru pământurile cu umflări și contracții mari adâncimea minimă va fi de 1,50 - 2,00 m, conform „Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari” indicativ NE 0001-96.

Pentru orice construcție se va întocmi, în prealabil, un studiu geotehnic la obiect, conform NP 074/2007 la faza definitivă (implicit studii de stabilitate sau hidrogeologice, dacă este cazul), în care, pe baza prospecțiunilor de teren și a analizelor specifice de laborator, vor fi precizate condițiile geotehnice ale amplasamentului, natura terenului de fundare, capacitatea portantă a acestuia, adâncimea apei subterane și influența acesteia asupra terenului de fundare, respectiv a construcției proiectate, precum și recomandări privind proiectarea și exploatarea construcției.

Se va evita amplasarea construcțiilor pe lucrări de drenare, consolidare, amenajări de suprafață în zonele susceptibile de alunecări, în zonele cu alunecări active, în zonele mlăștinoase sau inundabile.

În privința zonelor afectate de alunecări sau susceptibile la instabilitate, erodări, prăbușiri se recomandă ca acestea să fie de urgență amenajate, prin terasări, plantări de arbuști, înierbări sau unde se impune, prin lucrări speciale de consolidare și drenare, lucrări care se vor realiza în urma unor studii și proiecte de specialitate la obiect. Se impune amenajarea cel puțin prin terasări, captări de izvoare și plantări de arbuști, în special salcâmi, pentru a evita declanșarea de alunecări de mari proporții, fenomen care pune în pericol siguranța localităților; aceasta în varianta în care nu

se pot obține fonduri pentru proiectarea și execuția de lucrări de consolidare a întregii zone afectate.

De asemenea, albiile pâraielor cu energii mari de relief din intravilan, trebuiesc consolidate, amenajate și regularizate.

➤ *Relieful*

Din punct de vedere geomorfologic zona studiată se suprapune pe următoarele unități de relief:

- jumătatea N aparține Colinelor Sârca;
- jumătatea S aparține Colinelor Dumeștiului;
- în partea centrală a teritoriului aparține Culuarului Bahluiului.

Orașul Târgu Frumos este așezat în partea de SV a Câmpiei Moldovei, în apropierea zonei de contact a acesteia cu sectorul NV a Podișului Central Moldovenesc și cel sudic al Podișului Sucevei. Mai exact este situat la extremitatea SV a depresiunii Jijia - Bahlui, în zona de confluență a pârâului Bahluiet cu pâraiele Cucuteni și Reditu.

Din punct de vedere geomorfologic, orașul este situat pe valea superioară a râului Bahluiet, fiind dezvoltat în principal în zona teraselor acestuia și într-o mai mică măsură în zona de șes sau pe interfluvii și versanți.

Altitudinea maximă din cadrul orașului este de 140 m, în partea de N la stația de 110 KV, iar altitudinea minimă este de 96 m în șesul Bahluiului, la limita SE a perimetrului. Aceste valori dau o energie maximă de relief de 55 n, ceea ce înseamnă o fragmentare redusă.

Principalele forme de relief care se diferențiază în zona orașului sunt șesurile Bahluietului și pârâului Reditu, terasele Bahluietului, versanții deluviali, interfluviul Bahluiet-Reditu și glacisurile de contact.

Șesul Bahluietului se prezintă sub forma unei suprafețe plane, cu lățimi de 250 – 500 m, supus parțial inundațiilor. Altitudinea absolută este de 100 m în amonte de oraș și de 85 m aval, realizându-se o pantă longitudinală de cca. 40‰, care a dat posibilitatea unei colmatări destul de accentuate, grosimea aluviunilor fiind de 8-10 m.

Litologic șesul este alcătuit dintr-un orizont inferior de 3-5 m, nisipos, cu lentile de nisipuri grosiere și pietrișuri, peste care se dispune un orizont superior argilos și argilos-nisipos de 4-5 m. Apa subterană apare la 1-3 m adâncime.

Albia minoră a Bahluietului, regularizată în zona orașului, a mai estompat caracterul inundabil al șesului, dar nu în totalitate, existând posibilitatea inundațiilor pe versant.

În partea de SE a orașului unde Bahluiet se unește cu pârâul Adâncata, există o zonă întinsă de mlaștină. La menținerea caracterului umed al șesului mai contribuie și o serie de izvoare, ca și aportul afluenților torențiali.

Șesul pârâului Reditu, cu lățimi de 200-300 m, este ocupat în cea mai mare parte de iazul Paharnicului, în situația actuală secat. Litologic este constituit din aceleași aluviuni ca și șesul Bahluietului, dar în grosimi mai mici.

La debușarea în șesul Bahluietului, pârâul Reditu și-a etalat un larg con de dejecție, care fiind mai ridicat decât nivelul general, a generat o zonă mai uscată, ferită de inundații, folosită pentru construcții.

Terasele Bahluietului se desfășoară pe versantul stâng al văii, prezentându-se sub forma unei singure trepte cu podul ușor înclinat spre S, cu altitudini relative de 10-20 m la partea inferioară și 30-40 m spre nivelul superior. Această treaptă înglobează primele 3 terase așe

Bahluietului, de 10 m, 20 m, 35-40 m altitudine relativă, diferențele dintre ele fiind estompate de coluvionare.

Litologic terasele sunt constituite din luturi leossoide cu grosimi de 4-8 m în zona terasei joase și 10-12 m în zona terasei înalte, sub care se întâlnesc nisipuri și petrișuri. Apa subterană se află la adâncimi cuprinse între 15-17 m în N și 13-14 m în zona centrală și 8-10 m în S, iar spre V de la 4-5 m și 6-8 m.

Interfluviul Bahluiet-Rediu se prezintă ca o suprafață relativ plană, uscată, ce coboară spre E-SE, oferind un teren favorabil părții de SV a orașului. Litologic este constituită la suprafață din luturi leossoide eluviale.

Versanții deluviali care mărginesc terasele și interfluviul, sunt reprezentați de racordul terasei inferioare cu șesul, flancurile văilor Cucuteni și Adâncata, flancul drept al Bahluietului. În cadrul acestora se diferențiază versanții cu înclinări mici și moderate, relativ stabili și instabili, afectați local de degradări (eroziuni, alunecări, surpări), așa cum sunt versanții pârâului Adâncata, Cucuteni, versantul drept al Bahluietului și al pârâului Rediu. În categoria aceasta mai poate fi încadrat parțial racordul terasei cu șesul.

Litologic, versanții cu înclinări mici și moderate sunt constituiți la suprafață din aceleași luturi cu caracter leosoid, iar cei cu înclinări accentuate și cu degradări sunt alcătuiți dintr-un complex deluvial cuaternar cu grosimi variabile, format din argile, argile nisipoase, marne, nisipuri; local apare la zi substratul argilo-mărnos sarmațian.

Glacisurile sunt forme de relief acumulativ dezvoltate la contactul dintre versanți și șesuri, constituite din materiale fine erodate din zonele de terasă și versanți, și depuse peste aluviunile șesului, supraînălțându-l.

După modul de formare, glacisurile sunt de natură proluvio-coluvială, constituite din depunerile văilor și torenților la debușarea în șes (conuri de dejecție) și aluviocoluviale, constituite din depunerile materialelor erodate de pe versanți și terase.

Glacisurile sunt relativ uscate, afectate local de inundații de pantă, parțial umede, iar litologic sunt constituite din argile prăfoase, nisipuri prăfoase, prafuri argiloase și chiar argile, cu apa subterană la 1-3 m.

Din analiza acestor caracteristici geomorfologice ale terenului, pentru indicarea construcțiilor de fundare și regimului de înălțime, terenul orașului a fost zonificat din punct de vedere geotehnic astfel:

- zona bună pentru construcții, corespunde teraselor, interfluviului și versanților cu înclinări mici și moderate, având ca strat de fundare o argilă prăfoasă leosoidă macroporică, sensibilă la umezire;
- zona bună pentru construcții în urma unor amenajări, corespunde șesurilor și glacisurilor, având ca strat de fundare argile prăfoase, local cu proprietăți contractile; zona poate fi utilizată pentru construcții cu condiția executării lucrărilor hidrotehnice, în vederea evitării inundațiilor și excesului de umiditate;
- zona improprie pentru construcții, corespunde versanților deluviali cu înclinări accentuate și local cu degradări.

➤ *Clima*

Din punct de vedere climatic, orașul se încadrează într-un climat de tip temperat-continental de nuanță excesivă, caracterizat prin veri călduroase și secetoase și ierni geroase cu viscole.

Temperatura medie anuală a aerului este de 9,30C, având un maxim în iulie între 200C și 210C și un minim în ianuarie între -30C și -40C și chiar mai mici pe valea Bahluiețului. Aceste valori dau o amplitudine termică anuală de 240C și 250C, ceea ce denotă un continentalism excesiv.

Înghițelul se produce în medie între 10 octombrie (primul îngheț) și 10-20 aprilie (ultimul îngheț). Numărul zilelor cu îngheț sunt de aproximativ 121.

Umezeala relativă are o valoare medie anuală în jur de 75%, cu un maxim iarna și un minim vara.

Precipitațiile medii anuale au o valoare de 502,30 mm, regimul ploilor fiind însă neuniform, cele mai mari cantități căzând în iunie (65 - 70 mm în medie) iar cele mai mici cantități căzând iarna (18 - 25 mm în medie).

Vânturile dominante sunt cele din direcția nord-vestică, având valori de 21% (conform stației Podu Iloaiei). Alte direcții cu frecvențe relativ ridicate sunt N (9%), SE (8%), V (9%).

Viteza medie a vântului este destul de ridicată (1 - 6 m/s, dar s-au înregistrat și vânturi cu peste 35m/s), ceea ce poate constitui o premisă pentru valorificarea energiei eoliene. Vânturi puternice se înregistrează iarna, spulberând stratul de zăpadă, și așa destul de sărac. În mod corespunzător, proporția calmului atmosferic are valori reduse, ceea ce asigură o bună dispersie a noxelor urbane.

Alte fenomene meteorologice, care se manifestă în zona orașului sunt cețurile, brumele, chiciura, inversiunile termice, mai frecvente și cu intensitate mai mare în șesurile

Bahluiețului și pârâului Reditu.

Pe fondul acestor condiții de climă se pot deosebi o serie de diferențieri locale, ce face posibilă existența a cel puțin două microclimate: de terasă și de șes.

Microclimatul de terasă și versanți însoriți se caracterizează printr-o expoziție favorabilă, frecvența relativ mai redusă a brumei, ceței și inversiunilor termice.

Microclimatul șesurilor se caracterizează prin frecvența mai mare a inversiunilor termice, brumei și ceței, o umiditate mai accentuată, dinamică mai activă a aerului datorită caracterului de cuvar al văilor.

➤ **Hidrografia**

• **Apele de suprafață**

Teritoriul administrativ al orașului Târgu Frumos aparține bazinului hidrografic Bahluieț, cu cei trei afluenți ai săi Reditu, Cucuteni și Adâncata.

Bahluiețul, afluent de dreapta al râului Bahlui, are o lungime de 40 km și o suprafață a bazinului hidrografic de 538 km². Până la Târgu Frumos are o direcție de NV-SE, după care se îndreaptă spre V și confluează cu Bahluiul la Podu Iloaiei.

Regimul hidrologic se caracterizează printr-o alimentare mixtă (40-60% alimentare pluvio-nivală și 30-40% alimentare subterană), dar predomină scurgerile de primăvară și vară, când se produc cele mai mari debite și nivele.

Astfel, din datele înregistrate pe râul Bahluieț, rezultă că scurgerile medii sezoniere cele mai mari se produc primăvara-iarna (49,6% din scurgerea anuală), urmată de scurgerile din vară (21,2%) și toamnă (19,1%).

Ca debite, media anuală este de (0,68 mc/s), cu un maxim în martie (1,93 mc/s) și un minim în octombrie (0,19 mc/s).

Analiza nivelelor arată un nivel mediu anual de 165 cm, media nivelelor maxime fiind de 282 cm, iar a nivelelor minime de 150 cm.

Aceste variații ale nivelelor și debitelor caracterizează Bahluietul ca un râu cu scurgere neuniformă, cu regim hidrologic torențial, având ca rezultat fenomene de inundații.

Pârâul Cucuteni confluează cu Bahluietul la NV de oraș, are o lungime de 10 km și o suprafață a bazinului hidrografic de 16 km².

Pârâul REDIU confluează cu Bahluietul la S de oraș, are o lungime de 11 km și o suprafață a bazinului hidrografic de 42 km².

Ambele pâraie (Cucuteni și REDIU) au spre zona de confluență câte un iaz artificial format prin bararea cursului lor inferior, dar care în prezent sunt secate. Mai important este lacul Paharnic de pe REDIU cu o suprafață de cca 50 ha.

În partea de E a orașului curge pârâul Adâncata, care are o lungime de cca 3 km și este alimentat de o serie de izvoare cu debite destul de mici, ce apar pe fundul văii.

• *Apele subterane*

Apele subterane, în zona orașului sunt cantonate în principal la baza depozitelor cuaternare dar și în unele lentile nisipoase intercalate în argila sarmatică, cele mai importante fiind acelea din șesul și terasele Bahluietului.

În șesul Bahluietului apa subterană este întâlnită sub forma a două strate acvifere, unul bazal, în nisipurile și pietrișurile aluvionare, și unul superficial și discontinuu, cantonat în lentilele nisipoase de la suprafața aluvionară, iar în anotimpurile ploioase se ridică la suprafața terenului. În general, apele subterane din șesuri au debite relativ reduse, sunt bogate în săruri solubile și sunt dure.

Apele subterane din șesuri au nivelul hidrostatic foarte ridicat (-1/-2 m) și local chiar la suprafața terenului, iar în terase, sunt cantonate în baza acestora, la adâncimi de 15-17 m, în N orașului, 13-14 m în partea centrală și 8-10 m în S. Spre V nivelul hidrostatic se întâlnește la 4-5 m în zona străzii T. Vladimirescu și la 6-8 m la N de aceasta. Apele subterane din terase sunt puse în evidență de izvoare și emergente umede, care mențin permanent umezeala și generează zone în exces de umiditate, așa cum este zona din spatele gării.

Stabilitatea locală și generală a terenului pe amplasament

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată și nu este supus inundațiilor, viiturilor de apă din precipitații și alunecărilor de teren.

2.4 CIRCULAȚIE

Terenul este mărginit pe latura de Vest de strada Stefan Cel Mare si Sfânt, la Sud este mărginit de strada Serelor, la Est este mărginit de strada Livezii, la Nord este mărginit de cale de acces privata.

Din strada Stefan Cel Mare si Sfânt se va face o strada interna care va lega strada Stefan Cel Mare si Sfânt de strada Livezii.

Circulația din interiorul parcelei și numărul locurilor de parcare se va stabili la faza DTAC.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Lipsa iluminatului public duce la un sentiment de insecuritate;
- Lipsa sistemului de rigole pentru canalizarea apelor pluviale
- Variații ale lățimii drumului de acces și denivelări.

- Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală;
- Se propune: - lățirea căilor de acces și asfaltarea acestora
- realizarea de iluminat stradal
- realizarea de rigole și trotuare
- realizarea de spații verzi plantate

Numărul locurilor de parcare va fi stabilit în fazele viitoare ale proiectului conform legilor în vigoare. Se estimează că pentru clădirile propuse vor fi necesare 600-650 locuri de parcare din care 45 locuri vor fi amenajate la nivelul solului iar restul la nivelul subsolurilor. Se vor prevedea locuri de parcare în incintă, cât și la subsolul construcțiilor.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Parcela de teren reglementată prin PUZ este situată în prezent în teritoriul cadastral al orașului Târgu Frumos, județul Iași, în intravilan, conform extrase de carte funciară pentru informare **CAD 61062/62529/61063/62091**.

Terenurile învecinate pe toate laturile sunt construite, mai puțin terenul de pe latura nord-est.

- Relaționări între funcțiuni

Terenurile învecinate au funcțiuni multiple, de la locuințe unifamiliale și locuințe colective la funcțiuni administrative, comerciale și industriale, datorită poziționării relativ centrale a amplasamentului în localitate.

Schimbare funcțională propusă prin PUZ va avea un caracter benefic zonal, prin îndepărtarea funcțiilor agro-industriale din zona relativ centrală a localității, și transformarea în funcțiuni prietenoase locatarilor din împrejurimi.

Noile funcțiuni vor uniformiza zona, transformând-o în una de locuit cu funcțiuni complementare locuirii.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona din care face parte parcela de teren studiată, este construită parțial, aceasta fiind în curs de dezvoltare, reconversie din zonă agro-industrială în zonă de locuit cu funcțiuni complementare zonelor de locuit.

- Aspecte calitative ale fondului construit – o bună parte a fondului construit se află într-o stare de degradare avansată a construcțiilor agro-industriale vechi, unele construcții sunt noi altele sunt în curs de reconversie. Putem afirma că fondul construit este unul neuniform, care necesită intervenție, tocmai în acest scop s-a făcut acest studiu zonal.

- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona în care se află terenul studiat beneficiază de toate rețelele edilitare, astfel conectarea viitoarelor construcții se poate face prin extinderea rețelelor existente.

- Asigurarea cu spații verzi:

În zona studiată spațiile verzi sunt cele de incintă din proprietăți private. Pe terenul studiat spațiile verzi sunt într-o stare neîngrijită, cu creștere spontană a diferitelor tipuri de arbuști și plante.

Pe terenul reglementat prin PUZ, nu există la ora actuală plantații sau spații verzi întreținute, decât cele de la strada Stefan Cel Mare și Sfânt.

Pe terenul studiat se propune amenajarea corespunzătoare a spațiilor verzi astfel maximizându-se viitoarele aspecte urbanistice și realizarea creșterii efectului de confort la nivelul întregului teren ocupat. Astfel, suprafața minimă a spațiilor plantate va fi distribuită după cum urmează:

- **Spații verzi 2mp/locuitor dar nu mai puțin de 20 % pentru zonele LI p1 și LI p2**

Vor fi amenajați 2mp spații verzi/ locuitor în afara suprafeței de teren ocupat de subsoluri. Diferența de suprafață de până la 20% poate fi amenajată peste subsoluri

- **Spații verzi de minim 15% pentru zonele ISco 1 și ISco 2**

Pentru subzonele ISco 1 și ISco 2 vor fi prevăzute minim 2-5% spații verzi în afara limitei subsolului, diferența până la 15% putând fi amenajată și peste suprafața subsolului.

Suprafața de spațiu verde ce va fi amenajată în afara limitei subsolurilor, va fi stabilită la faza de proiectare DTAC, respectând suprafața minimă de 2mp/locuitor.

- **Spații verzi de minim 0% pentru zona TT**

Nota: Suprafața de spațiu verde necesară a fi realizată în afara suprafeței ocupate de subsol poate fi realizată și distribuită în oricare din cele 4 subzone în funcție de soluțiile tehnice cele mai fezabile.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate. Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în ipoteza respectării recomandărilor din studiul geotehnic. Terenul nu este supus inundațiilor sau viiturilor.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată și nu este supus inundațiilor, viiturilor de apă din precipitații și alunecărilor de teren.

- Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate este existența unui fond construit învechi cu spații verzi neîngrijite, construcții în stare avansată de degradare.

Disfuncționalități	Zonal	Local	Priorități	Observații
Starea străzilor	Da	Nu	1	Străzi interioare degradate
Intersecții conflictuale	-	Nu	-	-
Stânjeniri între funcțiuni	Da	Nu	2	Funcțiuni conflictuale
Starea fondului construit	Da	Nu	3	Parțial cu stare avansată de degradare

Ocuparea terenurilor/Spații libere	Da	Nu	4	Parțial neamenajate
Condiții dificile de fundare	Nu	Nu	-	-
Riscuri naturale și antropice	-	Nu	-	În condițiile actuale date
Surse de poluare	-	Nu	-	-
Rețele utilități (apă, canalizare, energie, gaz, telefonie)	Da	Nu	5	Necesită branșare și extindere rețele

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

În prezent, zona este deservită de utilități: alimentare cu apă, energie electrică, gaz, canalizare, telefonie. ***Se propune ca extinderea rețelelor de utilități până la amplasamentul studiat cât și în interiorul amplasamentului să fie pe cheltuiala beneficiarului.***

- Alimentarea cu energie electrică

Racordarea la rețelele edilitare existente în zonă pentru amplasament cade în sarcina beneficiarului.

- Alimentarea cu apă potabilă

Racordarea la rețelele edilitare existente în zonă pentru amplasament cade în sarcina beneficiarului.

- Rețele de canalizare

Racordarea la rețelele edilitare existente în zonă pentru amplasament cade în sarcina beneficiarului.

- Apele pluviale vor fi deversate pe amplasament sau se vor acumula în bazine de acumulare și se vor folosi pentru irigarea spațiilor verzi de pe amplasament, apele pluviale de pe suprafețele parcarilor se vor trece printr-un separator de hidrocarburi dotat cu filtru de coalescență.

Apele utilizate la udarea spațiilor verzi, trebuie epurate corespunzător, cu respectarea prevederilor Regulamentului UE 2020/741 al Parlamentului European și Al Consiliului din 25 mai 2020 privind cerințele minime pentru epurarea apei;

Bazinele vor fi executate din materiale impermeabile, fără sisteme de drenare sau preaplin, în vederea prevenirii infiltrării apelor uzate epurate în sol și poluării apelor subterane.

- Alimentare cu energie termică – nu este cazul.

Pentru construcțiile propuse se va asigura energia termică prin sisteme de preparare a agentului termic în regim propriu.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Terenul care face obiectul studiului nu prezintă probleme de mediu evidente. În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare majoră și nici în zona limitrofă. Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului.

Relația cadru natural - cadru construit:

În prezent, terenul studiat este parțial construit, unele construcții existente sunt construite recent unele se afla într-o stare avansată de degradare, altele sunt în curs de reconversie funcțională și reabilitare. Terenul liber de construcții se află într-o stare neglijată cu plante și arbuști crescute haotic.

Riscuri naturale și antropice:

Relația cadru natural – cadru construit.

Orientarea strategiei de management al mediului trebuie să aibă în vedere în principal:

- Eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare
- Eliminarea emisiilor necontrolate

Studiul geotehnic nu semnalează riscuri naturale deosebite în zona studiată.

Un aspect care trebuie să atragă atenția beneficiarului este scurgerea apelor pluviale și rezolvarea corectă a sistematizării verticale a terenului.

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu nu se ridică probleme deosebite, deoarece viitoarele investiții vor fi bransate la rețelele edilitare ale zonei, respectiv apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale, îndeplinindu-se condițiile de funcționare corectă.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament: investiția propusă nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

În incinta terenului, vor fi prevăzute zone cu destinație de platformă gospodărească, în vederea colectării deșeurilor menajere, cu respectarea prevederilor OMS 119/2014, OMS 994/2018 actualizată, art.4, alineat a) – amplasată la minim 10,0 m de ferestrele locuințelor. Parcarea autoturismelor, se va realiza în incinta proprietății iar amplasarea parcării va respecta prevederile OMS 119/2014, OMS 994/2018 actualizată, art. 4, alineat c) – la minim 5,0 m de ferestrele camerelor de locuit.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:

Un risc major îl reprezintă traficul auto în continuă creștere.

Valori de patrimoniu ce necesită protecție:

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Potențial balnear și turistic:

Nu este cazul.

În zona studiată nu sunt semnalate riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene de instabilitate, alunecări active sau stabilizate.

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată și nu este supus inundațiilor, viiturilor de apă din precipitații și alunecărilor de teren.

În prezent nu se semnalează fenomene de poluare a mediului.

Sol:

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deșuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apă, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

Aer:

Cea mai mare parte a noxelor și pulberilor provin din traficul auto, ce se desfășoară pe strazile adiacente, cat si de la locuințele unifamiliale care folosesc solutii de incalzire cu combustibil solid.

Apă:

Apreciem că agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasament și în vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduri chimice.

Vegetație:

În zonă nu există elemente valoroase de peisaj natural. Terenul nu este amenajat, existând la nivelul acestuia o serie de vegetație spontană formată din arbuști.

Nivel fonic:

Ca surse de poluare fonice din zonă, amintim traficul auto, generat în principal de deplasările locuitorilor din zonă. Valorile înregistrate se înscriu în valorile admise (max. la 60 dB).

Concluzii:

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că prin specificul ei, activitatea de locuințe colective si comerciala propusă pe terenul studiat care face obiectul P.U.Z. nu este poluantă. Investiția propusă prin P.U.Z. nu ridică probleme deosebite de mediu. Efectul asupra populației din zonă este redus și se poate manifesta doar pe perioada execuției lucrărilor de construire, măsuri fiind propuse în capitolul **3.7 Protecția mediului**.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenul studiat si functiunea propusa se apreciază a fi oportuna pentru a deservi zona ce este dominata de functiunea de locuire.

Organele administrative locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcțiuni de locuire, considerate ca făcând parte din zona economică de dezvoltare a orașului Târgu Frumos, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și primăriei. Totodată, exista o cerere crescuta pentru locuințe colective noi din partea locuitorilor in zona.

Beneficiarul își asumă răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Având în vedere caracterul evolutiv al zonei și necesitatea crescută de noi locuințe, în zona studiată este oportună inserția de funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni comerciale, susținând programul de dezvoltare a orașului Târgu Frumos.

De asemenea este oportun ca funcțiuni agro-industriale să fie mutate la periferiile localității, pentru a reduce poluarea din interiorul orașului.

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z.-ul actual, se desprind următoarele concluzii:

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute **q_{ref} = 0.70 kPa**, conform Indicativ CR 1-1 -4/ 2012.

Încărcarea din zăpadă pe sol **s_{0,k} = 2.50 kN/m²**, conform Indicativ CR 1-1-3/ 2012.

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

- **ag = 0.25 g 0.9,**
- **TC = 0.70 s**

- În urma realizării studiului topografic la locație s-a constatat că terenul este relativ plat cu mici denivelări locale.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Se propune încadrarea terenului în UTR 1 Subzonele LI p1/LI p2 pentru zona de locuințe colective și UTR 1 Subzonele ISco 1/ISco 2 pentru zona comercială, și dezmembrarea străzii principale într-o subzonă separată cu denumirea TT ce va putea fi accesată public:

Subzona LI p1 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLADIRI NOI PANA ÎN 12 NIVELUR

Subzona LI p2 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLADIRI NOI PANA ÎN 6 NIVELURI

Subzona ISco 1 - ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA ÎN 7 NIVELURI

Subzona ISco 2 - ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA ÎN 6 NIVELURI

Subzona TT - ZONA CIRCULAȚIILOR AUTO DE DESERVIRE A ANSAMBLULUI

Pe terenul studiat se propune construire de locuințe colective și spații comerciale cu funcțiuni complementare zonelor de locuire.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin conformarea, dimensionarea finisajelor, obiectivele propuse se vor integra armonios în peisajul existent și nu vor constitui intervenții brutale în cadrul natural existent. Va fi asigurat un procent minim de spații planate/spații verzi după cum urmează:

- **Spatii verzi 2mp/locuitor dar nu mai puțin de 20 % pentru zonele LI p1 și LI p2**
Vor fi amenajati 2mp spatii verzi/locuitor in afara suprafetei de teren ocupat de subsoluri. Diferenta de suprafata de pana la 20% poate fi amenajata peste subsoluri
- **Spatii verzi de minim 15% pentru zonele ISco 1 și ISco 2**

Pentru subzonele ISco 1 si ISco 2 vor fi prevazute minim 2-5% spatii verzi in afara limitei subsolului, diferenta pana la 15% putand fi amenajata si peste suprafata subsolului.

Suprafata de spatiu verde ce va fi amenajata in afara limitei subsolurilor, va fi stabilita la faza de proiectare DTAC, respectand suprafata minima de 2mp/locuitor.

- **Spatii verzi de minim 0% pentru zona TT**

Nota: Suprafata de spatiu verde necesara a fi realizata in afara suprafetei ocupate de subsol poate fi realizata si distribuita in oricare din cele 4 subzone in functie de solutiile tehnice cele mai fezabile.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației si a transportului în comun

Accesul principal la amplasamentul studiat se va face din strada Stefan Cel Mare si Sfânt având cate o banda de deplasare pe sens, de asemeni pe amplasament se poate face acces si de pe strada Livezii.

Prin PUZ se propune conectarea strazii Stefan Cel Mare si Sfânt si Strada Livezii printr-o strada interioara cu profil stradal de 7 m latime, ce va putea fi accesata public. Exista posibilitatea ca pe viitor de facut o conexiune suplimentara a strazii Livezii cu strada Serelor pe amplasamentul studiat prin extinderea circulațiilor interioare propuse.

Organizarea circulației pietonale

Accesul pietonal se va asigura prin intermediul trotuarelor propuse stanga/dreapta acceselor auto cu o latime de 1,5 m.

- se vor asigura înălțimi de trepte exterioare de maxim 15,00 cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme și circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- va fi asigurata deplasarea in conditii optime a persoanelor cu dizabilitati si cu respectarea normelor si legislatiei in vigoare prin prevederea de rampe cu inclinantii specifice si dimensionari corespunzatoare a circulațiilor pietonale.

Trnsportul in comun

In prezent nu exista transport in comun care sa deserveasca localitatea intern, exista rute de tranSPORT in comun care leaga orașul de localitatile invecinate.

Amenajarea parcarilor in interiorul amplsamentului

Numărul locurilor de parcare va fi stabilit ulterior conform legii în vigoare si vor fi asigurate in interiorul parcelei.

- amenajarea de rigole pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale;
- staționarea autovehiculelor se va face numai în interiorul parcelei, în spațiile destinate parcajelor.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune încadrarea terenului în UTR 1 Subzonele LI p1/LI p2 pentru zona de locuințe colective și UTR 1 Subzonele ISco 1/ISco 2 pentru zona comercială, și dezmembrarea strazii principale într-o subzona separată cu denumirea TT ce va putea fi accesată public:

Subzona LI p1 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLADIRI NOI PANA IN 12 NIVELURI

Subzona LI p2 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLADIRI NOI PANA IN 6 NIVELURI

Subzona ISco 1 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA IN 7 NIVELURI

Subzona ISco 2 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA IN 6 NIVELURI

Subzona TT - ZONA CIRCULAȚIILOR AUTO DE DESERVIRE A ANSAMBLULUI

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
	mp	% din suprafața totală
CONSTRUCȚII EXISTENTE	7 937	28,48
CIRCULAȚII AUTO	3 626	13,01
CIRCULAȚII PIETONALE	395	1,42
SPATII VERZI	890	3,19
TEREN NEAMENAJAT	15 020	53,90
SUPRAFAȚA TEREN	27 868	100
BILANT TERITORIAL PROPUS MAXIM SUBZONA LI p1		
	mp	% din suprafața totală
CONSTRUCȚII	3 255,2	40,0
CIRCULAȚII AUTO	3 255,2	40,0
CIRCULAȚII PIETONALE		
SPAȚII VERZI	1 627,6	20,0
SUPRAFAȚA TEREN	8 138	100
BILANT TERITORIAL PROPUS MAXIM SUBZONA LI p2		
	mp	% din suprafața totală

CONSTRUCȚII	3 172,8	40,0
CIRCULAȚII AUTO	3 172,8	40,0
CIRCULAȚII PIETONALE		
SPAȚII VERZI	1 586,4	20,0
SUPRAFAȚA TEREN	7 932	100
BILANT TERITORIAL PROPUS MAXIM SUBZONA ISco 1		
	mp	% din suprafața totală
CONSTRUCȚII	2 596	50,0
CIRCULAȚII AUTO	1 817,2	35,0
CIRCULAȚII PIETONALE		
SPAȚII VERZI	778,8	15,0
SUPRAFAȚA TEREN	5 192	100
BILANT TERITORIAL PROPUS MAXIM SUBZONA ISco 2		
	mp	% din suprafața totală
CONSTRUCȚII	2 843	50,0
CIRCULAȚII AUTO	1 990,1	35,0
CIRCULAȚII PIETONALE		
SPAȚII VERZI	852,9	15,0
SUPRAFAȚA TEREN	5 686	100
BILANT TERITORIAL PROPUS MAXIM UTR TT		
CONSTRUCȚII	0	0
CIRCULAȚII AUTO	920	100
CIRCULAȚII PIETONALE	0	0
SPAȚII VERZI	0	0
SUPRAFAȚA TEREN	920	100
TOTAL TEREN	27 868	

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI U.T.R. 1 SUBZONE DUPA CUM URMEAZA

Prin PUZ se propune schimbarea terenului din UTR 26 in UTR 1 cu 5 subzone dupa cum urmeaza:
NR. CAD. 61062/62529/61063/62091

1. U.T.R. 1 Subzona LI p1 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALA CU CLADIRI NOI PANA IN 12 NIVELURI
2. P.O.T. max. 40,00%
3. C.U.T. max. 2,40
4. Regim de înălțime 2S+P+11E
5. Înălțimea maximă la atic +35,00 de la cota terenului amenajat

6. Spații plantate min. la sol 2 mp/ locuitor dar nu mai puțin de 20,00%

1. U.T.R. 1Subzona LI p2 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALA CU CLADIRI NOI PANA IN 6 NIVELURI
2. P.O.T. max. 40,00%
3. C.U.T. max. 2,40
4. Regim de înălțime 2S+P+4E+5R
5. Înălțimea maximă la atic +15,00 pentru zona 2S+P+4E si +18,50 pentru zona 2S+P+4E+5R
6. Spații plantate min. la sol 2 mp/ locuitor dar nu mai puțin de 20,00%

1. U.T.R. 1Subzona ISco 1 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA IN 7 NIVELURI
2. P.O.T. max.50,00%
3. C.U.T. max.2,40
4. Regim de înălțime 2S+P+5E+6R
5. Înălțimea maximă la atic +19,50 pentru zona 2S+P+5E si +23,00 pentru zona 2S+P+5E+6R
6. Spații plantate min. la sol nu mai puțin de 15,00%

1. U.T.R. 1Subzona ISco 2 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA IN 6 NIVELURI
2. P.O.T. max.50,00%
3. C.U.T. max.2,40
4. Regim de înălțime 2S+P+4E+5R
5. Înălțimea maximă la atic +15,00 pentru zona 2S+P+4E si +18,50 pentru zona 2S+P+4E+5R
6. Spații plantate min. la sol nu mai puțin de 15,00%

1. U.T.R. 1Subzona TT - ZONA CIRCULAȚIILOR AUTO DE DESERVIRE A ANSAMBLULUI
2. P.O.T. max.0,00%
3. C.U.T. max.0,00
4. Regim de înălțime neconstruibil
5. Înălțimea maximă la atic +0,00 de la cota terenului amenajat
6. Spații plantate min. la sol 0,00%

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:
Stabilire indicatori urbanistici:

UTR 1 Subzona LI p1 - P.O.T. 40,0% existent conform PUG
C.U.T.2,40 propus prin PUZ

UTR 1 Subzona LI p2 - P.O.T. 40,0% existent conform PUG
C.U.T.2,40 propus prin PUZ

UTR 1 Subzona ISco 1 - P.O.T. 50,0% existent conform PUG
C.U.T.2,40 propus prin PUZ

UTR 1 Subzona ISco 2 - P.O.T. 50,0% existent conform PUG
C.U.T.2,40 propus prin PUZ

UTR 1 Subzona TT - P.O.T. 00,0% propus prin PUZ
C.U.T.0,00 propus prin PUZ

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

– Alimentarea cu energie electrică

Pentru zona studiată prin P.U.Z., alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un circuit electric separat conectat la punctul de transformare de la rețeaua de tensiune medie (LEA 20KV) la rețeaua de tensiune joasă (LEA 0.4KV). Circuitul independent va fi pozat pe stâlpii stradali existenți, iar pe terenul proprietate privată. Circuitul va fi îngropat până când ajunge la clădire.

Se vor realiza în incintă.

- Instalații exterioare de iluminat stradal;
- Instalații de iluminat exterior, la nivelul incintelor/loturilor;
- Instalații interioare de iluminat normal;
- Instalații de prize.

Rețelele exterioare se vor executa cu cabluri în montaj îngropat. Se vor utiliza tuburi de pvc pentru traseele unde se dorește rezerva de montaj ulterior a unor circuite. Iluminat exterior se va asigura cu stâlpi de iluminat montați pe lângă căile de circulație. La interior se vor executa circuite de iluminat, prize, prize alimentare aparatură cu contact de protecție, circuite instalații speciale, telefonie, transmisie date, protecție efracție și incendiu. Instalațiile se vor realiza pe baza planurilor de arhitectură. Soluția se va detalia la Faza D.T.A.C.

– Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă se va face din incinta proprietății prin bransament la rețeaua publică de apă potabilă existentă la strada Stefan Cel Mare si Sfânt. Au fost prevăzute următoarele tipuri de instalații sanitare:

- Instalațiile sanitare interioare aferente consumatorilor prevăzuți;
- Alimentarea cu apă rece și canalizarea apelor uzate;
- Instalațiile apă-canal din incintă.

Apa va fi distribuită printr-o rețea de incintă către construcție.

– Canalizare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare prin extinderea acestora până la rețelele publice de canalizare existente în zonă.

– **Apele pluviale** vor fi deversate pe amplasament sau se vor acumula în bazine de acumulare și se vor folosi pentru irigarea spațiilor verzi de pe amplasament, apele pluviale de pe suprafețele parcarilor se vor trece printr-un separator de hidrocarburi dotat cu filtru de coalescență.

– Instalații de gaze naturale

Branșamentul pentru alimentarea cu gaze naturale la conducta de presiune redusă se va realiza la rețeaua publică de distribuție, ținând seama de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freactice.

De la conducta de gaz se va realiza un racord amplasat subteran până la corpul de clădire propus.

Pentru zona studiată se propune utilizarea gazelor naturale pentru încălzirea construcțiilor propuse, utilizând centrale termice pe combustibil gazos.

– **Evacuarea deșeurilor menajere**

Se va propune amenajarea unor platforme de depozitare a pubelelor în interiorul parcelelor în etapele ulterioare de proiectare. Evacuarea deșeurilor menajere se va face de către o firmă specializată prin contractarea acesteia individual de către viitorii proprietari a parcelelor.

– **Telecomunicații**

Conectarea la o rețea de telecomunicații rămâne la latitudinea beneficiarului.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului Anexa 1 HG 1076/2004

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Funcțiunile propuse prin prezentul studiu creează un cadru favorabil pentru comunitatea locală prin oferirea a 15%-20% spații verzi amenajate din suprafața terenului, ce vor fi folosite de către viitorii locatari cât și de vizitatori.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Implementarea proiectului influențează în mare parte pozitiv vecinătățile prin funcțiunea acestuia, nu se creează disconfort fonic sau poluare de orice natură. La momentul studiului terenurile învecinate sunt construite parțial.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Programul propus va favoriza dezvoltarea durabilă a localității iar, amenajarea terenului cu 15-20% spații verzi și dirijarea apelor pluviale va duce la evitarea inundațiilor acestui teren pe viitor. În PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității de construire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi și plantate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Nu sunt semnalate probleme de mediu relevante pentru program.

Se estimează că lucrările de construire propuse prin prezenta documentație vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).*

Funcțiunile propuse vor avea obligația de a dota spațiile și clădirile cu pubele ecologice pentru depozitarea și sortarea deșeurilor.

Prin asigurarea instalațiilor de canalizare și alimentare cu apă racordate la rețelele edilitare urbane, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

Propunerile din documentația de urbanism prezintă efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren arabil în teren construit.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin eventuala distrugere a elementelor de vegetație care se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse.

b) *natura cumulativă a efectelor;*

Nu este cazul.

c) *natura transfrontieră a efectelor;*

Nu se produc efecte transfrontaliere.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);*

Având în vedere amplasamentul propus, într-un teritoriu central intravilan, precum și specificul funcțiunii propuse, nu există riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);*

Nu este cazul.

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;* Prin soluția adoptată nu sunt afectate zonele naturale speciale sau patrimoniul cultural.

(ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;* Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv;* Nu este cazul.

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.*

Prin soluția adoptată, nu sunt afectate zonele naturale speciale sau patrimoniul cultural.

Din studiile efectuate în scopul elaborării documentației și din vizitarea zonei de studiu nu se evidențiază surse majore de poluare privind: emisiile de poluanți evacuați în mediu, depozitări necontrolate de deșuri (menajere, industriale, toxice și periculoase, sau insuficiența lucrărilor de infrastructură).

Așa cum rezultă din : **cap. 2.6. – Echipare edilitară, cap. 3.6. – Dezvoltarea echipării edilitare, cap. 2.4. – Circulația și cap. 3.4. – Modernizarea circulației**, nu există disfuncționalități privind infrastructura urbană. Prin lucrările de racordare (acces) la drumul public existent și prin lucrările de branșare la rețelele publice existente în lungul străzii, se poate asigura comunicarea cu restul teritoriului municipiului și se pot asigura toate utilitățile necesare bunei funcționări, a edificiilor propuse în etapele ulterioare de proiectare.

Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă-aer-sol.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

Menținerea calității mediului între limitele acceptabile, cu tendințe de aducere a acestora la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială ce trebuie urmărită în privința mediului, a reconstrucției ecologice, a dezvoltării durabile. În acest sens orientarea activităților de protecție a mediului trebuie să se facă în vederea:

- Eliminării tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- Eliminării emisiilor necontrolate;
- Implementării unui sistem de monitorizare a calității mediului.

Deasemenea drumul propus în incintă va avea îmbrăcăminte și profil transversal corespunzător pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice, se vor moderniza și strazile de acces spre amplasament.

Lucrări și măsuri impuse pentru protecția factorilor de mediu:

În vederea asigurării protecției mediului se vor respecta prevederile legale din actele normative în vigoare privind evacuarea apelor uzate, protecția solului, emisia de poluanți, depozitarea și evacuarea gunoii și zonele de protecție sanitară.

Sol:

Pentru protecția calității solului în timpul șantierului se vor întreprinde următoarele măsuri :

- anterior începerii lucrărilor de construire se va decapa stratul de pământ vegetal și se va depozita temporar, pe terenuri asigurate de investitor sau constructor, în vederea reutilizării lui pentru amenajarea spațiilor verzi;
- pământul rezultat din săpăturile pentru sistematizarea verticală va fi transferat în depozite temporare pe terenuri asigurate de investitor sau constructor, în vederea reutilizării lui pentru lucrările de umplură;
- excesul de pământ rezultat din excavații va fi reutilizat pentru alte lucrări de construcții și/sau amenajări, prin grija investitorului și/sau a constructorului.

După finalizarea obiectivelor pe terenul studiat se va avea în vedere colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară ***a solului:***

- îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.
Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (parc, străzi, alei, locuri riverane etc) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă;
- precolectarea rezidurilor menajere stradale se face în coșuri de gunoi urbane și menținute în bună stare, amplasate în lungul aleilor pietonale.

-rampele de depozitare controlată a rezidurilor menajere și stradale se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/04.02.2014.

Apă:

- se vor verifica, și dacă va fi cazul, se vor goli rigolele, canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freatice.
- deșeurile se vor colecta conform cerințelor actuale de sortare și colectare selectivă.

Aer:

Temporar, pe parcursul *execuției lucrărilor de construcții*, pot să apară factori cu impact asupra mediului, care pot induce o stare de disconfort. Starea de disconfort poate fi indusă prin: zgomot, praf, alterarea temporară a peisajului urban (vederea dinspre strada), prin aspectul șantierului.

Pentru diminuarea, eliminarea acestor efecte, prin organizarea lucrărilor de construcții, trebuie aplicate următoarele măsuri obligatorii :

- împrejmuire provizorie a terenului cu pânze cu înălțimea de min. 2,5 m, în vederea diminuării zgomotului și răspândirii prafului;
- asigurarea unor racorduri provizorii pe parcursul execuției lucrărilor, pentru: apă, canal, energie electrică;
- se interzice depozitarea temporară a pământului rezultat din săpături și excavații pe tot terenul aferent lucrărilor de construcții și amenajări;
- nu se vor executa lucrări posibil generatoare de praf (săpături, desfaceri de elemente de construcții descoperite accidental pe terenul de amplasament) în condiții meteorologice nefavorabile (vânt puternic, ploi torențiale);
- nu se vor realiza depozitări de materiale de construcții cu volum mare (materiale pentru zidărie, material lemnos) care să depășească necesarul pentru două zile de execuție;
- lucrările cu utilaje generatoare de zgomot pentru : săpături, împingeri de pământ, transport materiale de volum mare, turnări de betoane) vor fi efectuate pe durate limitate de timp și se vor desfășura numai în intervalul orar 8 – 17.

Vegetație:

Lucrările de înființare, amenajare și plantare a spațiilor verzi propuse, constituie lucrări de reconstruire ecologică.

În vederea asigurării unor condiții optime de viață a locuitorilor zonei se vor propune amenajarea de spații verzi pe terenul liber neamenajat de către viitorii proprietari a parcelelor proiectate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări):

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

Emisiile de poluanți conținuți de gazele arse rezultate de la încălzirea clădirilor se vor încadra în concentrațiile maxim admise prevăzute de Ordinul MAPPM nr.442/1993. Prin utilizarea de centrale termice performante, cu randamente ridicate, emisiile de noxe se vor menține în limitele normale. În desfășurarea activității propuse nu se vor degaja substanțe poluante în atmosferă.

Proiectarea, execuția și exploatarea lucrărilor se vor face conform normelor și STAS-urilor aflate în vigoare. Amplasamentul și caracteristicile rețelelor de alimentare cu apă și canalizare (lungimi, diametre, capacități, etc.) se vor defini definitiv în conformitate cu prevederile tehnice din proiectele de execuție, care vor avea la bază toate avizele obținute de la forurile competente.

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin extinderea și branșarea la rețeaua publică de apă potabilă existentă în zonă.

Apele pluviale vor fi deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră/bazin retenție ape pluviale (în funcție de avizul de amplasament obținut).

Apele pluviale vor fi captate în rigole, în gurile de scurgere de la parcare și se vor deversa prin căminele de canalizare pluvială în separatoare de hidrocarburi, iar ulterior în rețeaua publică/bazin retenție ape pluviale (în funcție de avizul de amplasament obținut). Cheltuieli de proiectare și execuție a lucrărilor de extindere a sistemului public de alimentare cu apă și a rețelei de canalizare vor fi suportate de către beneficiar.

Bazinele vor fi executate din materiale impermeabile, fara sisteme de drenare sau preaplin, in vederea prevenirii infiltrarii apelor uzate epurate in sol si poluarii apelor subterane.

La limita încintei obiectivului, nivelul acustic echivalent continuu Leq nu va depăși valoarea maximă de 50 dB (A). Prin activitatea desfășurată, nu se produce poluare fonică semnificativă. Funcțiunea propusă va evita producerea de discomfort în vecinătăți prin zgomote, trepidații, etc. Toate echipamentele mecanice care urmează să fie folosite la amenajarea terenului și a construcțiilor, trebuie să respecte standardele în vigoare referitoare la emisiile de zgomot în mediu.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

- Nu este cazul

Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Apele pluviale colectate de pe platformele prevăzute pentru parcaje auto, vor fi dirijate către rețeaua publică/bazin retenție ape pluviale (în funcție de avizul de amplasament obținut). Bazinele vor fi executate din materiale impermeabile, fara sisteme de drenare sau preaplin, in vederea prevenirii infiltrarii apelor uzate epurate in sol si poluarii apelor subterane.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentației, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip. prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Pe amplasament se vor amenaja platforme de colectare selectivă a deșeurilor de către viitorii proprietari a parcelelor. Acestea vor respecta distanța de minim 10.00 m de la ferestrele

locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, conform OMS 119/2014.

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale (containere etanșe) și preluate de către o firmă autorizată în baza unui contract încheiat cu aceasta.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări zone verzi:

Terenul studiat nu se încadrează în categoria terenurilor degradate și nu necesită consolidări. Se propune amenajarea terenului și sistematizarea verticală pentru zonele neocupate de construcții și platforme, se vor amenaja spații verzi prin plantare de gazon, arbori și arbuști.

Organizarea sistemelor de spații verzi:

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate.

Spațiile libere se vor amenaja prin plantare de gazon, arbori și arbuști.

Protejarea bunurilor de patrimoniu:

Nu este cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană:

Lucrările de sistematizare verticală și de refacere a terenului se vor face în paralel cu executarea construcțiilor propuse.

Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz:

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare

Se vor extinde și rețelele edilitare aferente funcționării construcțiilor propuse.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin prezentul PUZ se dorește rezolvarea contextului urban în care se află terenul studiat și de asemenea de a determina regimul tehnico-economic ce se impune. Derularea acestui proiect se impune ca necesitate, apreciindu-se că în prezent s-au constatat anumite disfuncționalități în ceea ce privește situația existentă: construcții în stare avansată de degradare, spații verzi neingrijite.

Prin prezentul PUZ se dorește:

Incadrarea terenului în UTR 1 Subzonele LI p1/LI p2 pentru zona de locuințe colective și UTR 1 Subzonele ISco 1/ISco 2 pentru zona comercială, și dezmembrarea strazii principale într-o subzona separată cu denumirea TT ce va putea fi accesată public.

Se propune schimbarea terenului din UTR 26 în UTR 1 cu 5 subzone după cum urmează:

NR. CAD. 61062/62529/61063/62091

1. U.T.R. 1 Subzona LI p1 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLADIRI NOI PANA ÎN 12 NIVELURI

2. P.O.T. max. 40,00%
3. C.U.T. max. 2,40
4. Regim de înălțime 2S+P+11E
5. Înălțimea maximă la atic +35,00 de la cota terenului amenajat
6. Spații plantate min. la sol 2 mp/ locuitor dar nu mai puțin de 20,00%

1. U.T.R. 1Subzona LI p2 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALA CU CLADIRI NOI PANA IN 6 NIVELURI

2. P.O.T. max. 40,00%
3. C.U.T. max. 2,40
4. Regim de înălțime 2S+P+4E+5R
5. Înălțimea maximă la atic +15,00 pentru zona 2S+P+4E si +18,50 pentru zona 2S+P+4E+5R
6. Spații plantate min. la sol 2 mp/ locuitor dar nu mai puțin de 20,00%

1. U.T.R. 1Subzona ISco 1 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA IN 7 NIVELURI

2. P.O.T. max. 50,00%
3. C.U.T. max. 2,40
4. Regim de înălțime 2S+P+5E+6R
5. Înălțimea maximă la atic +19,50 pentru zona 2S+P+5E si +23,00 pentru zona 2S+P+5E+6R
6. Spații plantate min. la sol nu mai puțin de 15,00%

1. U.T.R. 1Subzona ISco 2 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA IN 6 NIVELURI

2. P.O.T. max. 50,00%
3. C.U.T. max. 2,40
4. Regim de înălțime 2S+P+4E+5R
5. Înălțimea maximă la atic +15,00 pentru zona 2S+P+4E si +18,50 pentru zona 2S+P+4E+5R
6. Spații plantate min. la sol nu mai puțin de 15,00%

1. U.T.R. 1Subzona TT - ZONA CIRCULAȚIILOR AUTO DE DESERVIRE A ANSAMBLULUI

2. P.O.T. max. 0,00%
3. C.U.T. max. 0,00
4. Regim de înălțime neconstruibil
5. Înălțimea maximă la atic +0,00 de la cota terenului amenajat
6. Spații plantate min. la sol 0,00%

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:
Stabilire indicatori urbanistici:

UTR 1 Subzona LI p1 - P.O.T. 40,0% existent conform PUG
C.U.T. 2,40 propus prin PUZ

UTR 1 Subzona LI p2 - P.O.T. 40,0% existent conform PUG
C.U.T. 2,40 propus prin PUZ

UTR 1 Subzona ISco 1 - P.O.T. 50,0% existent conform PUG
C.U.T. 2,40 propus prin PUZ

UTR 1 Subzona ISco 2 - P.O.T. 50,0% existent conform PUG

C.U.T.2,40 propus prin PUZ

UTR 1 Subzona TT - P.O.T. 00,0% propus prin PUZ

C.U.T.0,00 propus prin PUZ

Aliniamente propuse conform planșei U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
	mp	% din suprafața totală
CONSTRUCȚII EXISTENTE	7 937	28,48
CIRCULAȚII AUTO	3 626	13,01
CIRCULAȚII PIETONALE	395	1,42
SPATII VERZI	890	3,19
TEREN NEAMENAJAT	15 020	53,90
SUPRAFAȚA TEREN	27 868	100
BILANT TERITORIAL PROPUS MAXIM SUBZONA LI p1		
	mp	% din suprafața totală
CONSTRUCȚII	3 255,2	40,0
CIRCULAȚII AUTO	3 255,2	40,0
CIRCULAȚII PIETONALE		
SPAȚII VERZI	1 627,6	20,0
SUPRAFAȚA TEREN	8 138	100
BILANT TERITORIAL PROPUS MAXIM SUBZONA LI p2		
	mp	% din suprafața totală
CONSTRUCȚII	3 172,8	40,0
CIRCULAȚII AUTO	3 172,8	40,0
CIRCULAȚII PIETONALE		
SPAȚII VERZI	1 586,4	20,0
SUPRAFAȚA TEREN	7 932	100
BILANT TERITORIAL PROPUS MAXIM SUBZONA ISco 1		
	mp	% din suprafața totală
CONSTRUCȚII	2 596	50,0
CIRCULAȚII AUTO	1 817,2	35,0
CIRCULAȚII PIETONALE		
SPAȚII VERZI	778,8	15,0
SUPRAFAȚA TEREN	5 192	100
BILANT TERITORIAL PROPUS MAXIM SUBZONA ISco 2		
	mp	% din suprafața totală
CONSTRUCȚII	2 843	50,0

CIRCULAȚII AUTO	1 990,1	35,0
CIRCULAȚII PIETONALE		
SPAȚII VERZI	852,9	15,0
SUPRAFAȚA TEREN	5 686	100
BILANT TERITORIAL PROPUȘ MAXIM UTR TT		
CONSTRUCȚII	0	0
CIRCULAȚII AUTO	920	100
CIRCULAȚII PIETONALE	0	0
SPAȚII VERZI	0	0
SUPRAFAȚA TEREN	920	100
TOTAL TEREN	27 868	

Stabilirea obiectivelor de utilitate publica						
DOMENII	CATEGORIA DE INTERES				DIMENSIUNI	
	PRIVAT	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	S. teren	LUNGIME
OBIECTIVE IN SARCINA MUNICIPALITATII						
Decizii ale CLM privind regimul terenurilor	DA			DA	27 868	
CAI DE COMUNICATII	DA			DA		
Modernizari ale arterelor de circulații	DA			DA		300 ml
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI						
Plantari de protectie si agrementare	DA			DA	4 845,7	
ECHIPARI ALE TERITORIULUI						
-racord energie electrica	DA			DA		210 ml
-racord telefonie	DA			DA		
-racord gaz	DA			DA		200 ml
-racord apa	DA			DA		195 ml
-racord canalizare	DA			DA		175 ml
OBIECTIVE IN SARCINA BENEFICIARULUI						
-elaborarea si avizarea PUZ/DTAC/PTH	DA			DA	27 868	
-racorduri utilitati	DA			DA		

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Funcțiunea propusă se înscrie în caracterul și funcțiunea generală a zonei, conform documentațiilor urbanistice existente - Plan Urbanistic General al orașului Târgu Frumos.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Priorități de intervenție

Măsuri pentru obținerea unei zone unitare și bine structurate:

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și estetic;
- tratarea și rezolvarea corectă a circulațiilor auto și pietonale;
- tratări urbane care să pună în valoare perspectivele favorabile și zonele înconjurătoare;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea ei cu zonele înconjurătoare;
- abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios îmbinate.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Construcțiile se vor realiza după obținerea unui certificat de urbanism care vor cuprinde reglementările prezentului PUZ.

5. ANEXE

•Denumirea lucrării:	"ÎNTOCMIRE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXED-USE (REZIDENȚIAL, COMERCIAL, SERVICII DE INTERES GENERAL)"
•Amplasament:	Jud. Iași, or. Târgu Frumos, str. Stefan Cel Mare, nr. 2,8, CAD 61062/62529/61063/62091
•Beneficiar:	S.C. ECOCART HOLDING S.R.L. prin UNGURIANU GABRIEL
•Proiectant general:	S.C. DTAC DEVELOPMENT S.R.L.
•Subproiectanți, •Colaboratori:	Geotehnie: S.C. CONTURUM SERVICES S.R.L. Topometrie: S.C. HOTARNIC S.R.L.
•Număr proiect:	6/2025
•Data elaborării	IULIE 2025

5.1 PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ

Conform art. 18 alin. (3) din Ordinul MDRAP nr. 233/2016

I. Obiectiv general

Implementarea reglementărilor urbanistice propuse prin PUZ se va realiza etapizat, în baza unui parteneriat între investitorii privați și autoritatea publică locală, cu repartizarea clară a responsabilităților financiare.

II. Etape de realizare și categorii de costuri

Etapa	Investiție / Acțiune	Responsabil	Categorie de costuri
1	Elaborare documentației PUZ, avize, studii de fundamentare	Investitor privat	Privat
2	Rețele edilitare (apă, canal, energie electrică, gaze) în incinta zonei de dezvoltare	Investitor privat	Privat
3	Branșamente individuale	Beneficiari/Investitori privați	Privat
4	Modernizare/realizare drumuri de incintă și accese	Investitor privat	Privat

5	Lărgirea sau reabilitarea drumurilor publice de acces (dacă este cazul)	Autoritate publică locală	Public
6	Amenajare spații verzi și locuri de joacă	Investitor privat	Privat
7	Creare parcaje și zone de circulație pietonală în incintă	Investitor privat	Privat
8	Implementare obiective de utilitate publică (școală, grădiniță, servicii) – dacă sunt prevăzute	Nu e cazul	Nu e cazul
9	Înregistrare, actualizare cadastrală și trecerea în domeniul public (acolo unde este cazul)	Autoritate publică locală Documentație cadastrală-Beneficiar	Privat
10	Monitorizare, întreținere și recepție finală	Beneficiar	Privat

5.2 ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.

Etapa 1: - elaborarea documentelor de autorizare și execuție a lucrărilor.

- Obținerea certificatului de urbanism pentru realizarea operațiunilor de amenajare a terenului propuse;
- Întocmirea documentației DTAC pentru amenajărilor propuse;
- Întocmirea studiilor necesare elaborării DTAC;
- Obținerea avizelor necesare elaborării DTAC și avizării acesteia;
- Obținerea autorizației de construire;
- Realizarea proiectului tehnic și a detaliilor de execuție conform legislației în vigoare;

Estimat realizare ETAPA 1: NOIEMBRIE 2026 - NOIEMBRIE 2027

Etapa 2 – Efectuarea lucrărilor de construcții și de instalații.

- Anunțarea începerii lucrărilor de construire în termenul de valabilitate a autorizației de construire;
- Realizarea lucrărilor de sistematizare a terenului;
- Realizarea lucrărilor de amenajare a terenului și instalații;
- Realizarea aleilor carosabile din interiorul amplasamentului;
- Realizarea echipării tehnico-edilitare;
- Realizarea racordului la drumul public pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal;
- Realizarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare extinse până la amplasament;
- Întocmirea sub supravegherea dirigintelui de șantier a actelor privind calitatea lucrărilor de construcții;

Estimat realizare ETAPA 2: DECEMBRIE 2027 – DECEMBRIE 2032

Etapa 3: - Receptia și darea in funcțiune a parcelelor.

- Receptia lucrărilor de construire conform reglementărilor tehnice în vigoare;
- Obținerea procesului verbal de terminare a lucrărilor;
- Intabularea parcelelor și tramelor stradale în cartea funciară
- Darea în folosință a parcelelor și tramelor stradale;

Estimat realizare ETAPA 3: IANUARIE 2032 – IUNIE 2032

Toate costurile legate de proiectare, amenajarea terenului, extinderea rețelelor edilitare, racordarea amplasamentului la rețelele edilitare vor fi suportate de către beneficiar.

Întocmit,
Arh. Adam Vlad Andrei

Specialist RUR,
Arh. Ladislau Lăcătușu

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările P.U.Z.. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectului P.U.Z.-ului.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.- *"ÎNTOCMIRE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXED-USE (REZIDENȚIAL, COMERCIAL, SERVICII DE INTERES GENERAL)"*

2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului aferent P.U.Z. se află:

- Codul civil român;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996 și revizuit în 2002;
- Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991, republicată, completată și modificată cu legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor".
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 54/1998 privind circulația judiciară a terenurilor;
- Legea nr. 10/1995 (republicată) privind calitatea în construcții;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- NP 127/2009 privind securitatea la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
- NP 132-93 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr.256/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

3 DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament se referă exclusiv la terenul situat în intravilan orașul Târgu Frumos, ce se constituie ca *"ÎNTOCMIRE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXED-USE (REZIDENȚIAL, COMERCIAL, SERVICII DE INTERES GENERAL)"* și se aplică pentru autorizarea categoriilor de construcții și amenajări în limitele zonei studiate de prezenta documentație.

Terenul care generează PUZ cu o suprafață de **27 868 mp** format din NR. CAD. 61062/62529/61063/62091 (conf. certificat de urbanism **nr. 115 din 20.06.2025**).

După aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament devine bază legală și actul de autoritate al administrației publice locale. Baza legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism, cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construire în cadrul zonei.

Reglementări speciale

În cazul în care prevederile unor reglementări ulterioare vor face necesare unele adaptări ale prezentului Regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificările să urmeze procedura de aprobare legală a PUZ.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Nu este necesară impunerea de reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa
U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE

5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admiși ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentația de urbanism:

- Construcțiile ce se vor autoriza vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții.
- La proiectarea și amplasarea construcțiilor se vor analiza concluziile și se va ține cont de prevederile studiului geotehnic al amplasamentului. La baza întocmirii studiului geotehnic va fi efectuat un foraj pe parcela considerată construibilă.
- La proiectarea construcțiilor se va avea în vedere asigurarea de căi de acces/ evacuare din construcția propusă astfel încât să fie respectate normele PSI și de siguranță în exploatare.
- La apariția unei eventuale surse de apă subterană, aceasta va fi drenată, colectată și îndreptată spre sistemul de evacuare propus în zonă.

Construirea pe parcelă se poate face numai în cazul în care există posibilități de racordare pentru următoarele rețele tehnico- edilitare: apă potabilă, canalizare, energie electrică, telefonie, încălzire urbană (cu excepția clădirilor pentru care se asigură încălzirea cu gaze naturale, combustibil solid).

Scurgerea apelor pluviale se va face, prin sistematizare verticală și canalizare numai către stradă, în vederea preluării lor de sistemul de canalizare pluvială.

Lucrarile de terasamente legate de sistematizarea verticală și de ridicarea clădirilor vor respecta prevederile Codului Civil de a nu permite evacuarea apelor pluviale pe terenul altor proprietăți.

Se interzice deversarea apelor uzate rezultate în rigola drumului.

Deșeurile se vor depozita în pubele perfect închise. Pentru evacuarea gunoiului este obligatorie încheierea de contracte individuale cu serviciile specializate autorizate.

Poluanții eliminați în atmosferă nu vor depăși concentrațiile maxim admise de standardele românești în vigoare.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării regimului de aliniere stabiliți prin documentația de urbanism.

Se vor prevedea distanțele minime obligatorii necesare în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul 119/2014 actualizat.

Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare atât timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

Amplasarea construcțiilor față de axul drumului

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniul public și cele aparținând demeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)

Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de axul căii de acces sau zone învecinate clădirile se vor retrage conform planșa U2- Reglementari urbanistice - Zonificare:

VEST

- retragere de **min 12.00 m** din axul stradal principal, strada Stefan Cel Mare si Sfânt pentru **subzona ISco 1**;
- retragere de **min 15.30 m** din axul stradal principal, strada Stefan Cel Mare si Sfânt pentru **subzona ISco 2**;

SUD

- retragere de **min 15.00 m** din aliniamentul stradal opus, strada Serelor pentru **subzona ISco 2**;
- retragere de **min 15.00 m** din aliniamentul stradal opus, strada Serelor pentru **subzona LI p2**;

EST

- retragere de **min 10.00 m** din aliniamentul stradal opus, strada interioara pentru **subzona LI p2**;
- retragere de **min 15.00 m** din aliniamentul stradal opus, strada Livezii pentru **subzona LI p2**;

NORD

- retragere de **min 6.00 m** din aliniamentul stradal opus, strada interioara pentru **subzona LI p1**;

CENTRAL (strada interioara care face legătura între străzile Stefan Cel Mare si Sfan si strada Livezii)

- retragere de **min 10.00 m** din axul stradal, strada interioara propusa pentru **subzona LI p1**;
- retragere de **min 10.00 m** din axul stradal, strada interioara propusa pentru **subzona LI p2**;

- retragere de **min 10.00 m** din axul stradal, strada interioara propusa pentru **subzona ISco 1**;
- retragere de **min 10.00 m** din axul stradal, strada interioara propusa pentru **subzona ISco 2**;

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, Ordinul 119/2014 actualizat precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

În ceea ce privește distanțele minime față de limitele laterale/posterioare a terenului studiat clădirile se vor amplasa conform planșa U2- Reglementari urbanistice-Zonificare:

- retragere de **min. 6,00 m** față de limitele laterale a proprietății pentru UTR 1 subz LI p2 ;
- retragere de **min. 6,00 m** față de limita posterioară a proprietății pentru UTR 1 subz LI p2;

- retragere de **min. 3,00 m** față de limitele laterale a proprietății pentru UTR 1 subz ISco2 ;
- retragere de **min. 3,00 m** față de limita posterioară a proprietății pentru UTR 1 subz ISco2;

- retragere de **min. 6,00 m** față de limitele laterale a proprietății pentru UTR 1 subz ISco1, punctual, retragerea minima poate coincide cu limita de proprietate conform plansa U2- Reglementari Urbanistice- Zonificare;

- punctual, pe limita nordica, **retragerea minima fata de limita de proprietate poate coincide cu limita de proprietate** (conform plansa U2- Reglementari Urbanistice- Zonificare)

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele între clădiri nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legal de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanțele minime între clădiri, acceptate sunt egale **cu jumătate din înălțime la cornișa/aticul clădirii celei mai înalte (H/3) dar nu mai puțin de 6 m.**

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Terenul este mărginit pe latura Vestica de strada Stefan Cel Mare si Sfânt si are deja amenajate 4 accese din aceasta strada. Pe latura Sudica terenul este marginit de strada Serelor din care se pot amenaja accese directe. Pe latura Estica terenul este marginit de strada Livezii din care se poate face acces direct. Prin PUZ se propune amenajarea unei strazi interioare noi care va face legătura directa intre străzile cu strada Livezii. Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice **P.U.G. și P.U.Z.**

Trotuarul de la limita terenului în partea căii de acces se va amplasa astfel încât legăturile pietonale să poată fi realizate facil. Staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelelor

doar în spațiile speciale amenajate în afara circulației carosabile. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor;
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției; se vor asigura accese pietonale, din domeniul public pe proprietate privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel;

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. În planul de sistematizare verticală se va urmări în special:

- drumurile de acces vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile;
- vor fi respectate căile de intervenție pentru mașini de pompieri prevăzute în Normativul P118/2025;
- accesul pietonal se va face cu trepte dar și cu rampe, pentru persoanele cu handicap;
- asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15.00 cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme și circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- amenajarea pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizare, etc.)
- interzicerea dirijării apelor către parcelele învecinate;

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitorul interesat, anterior obținerii autorizației de construire.

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă.

Nu se admite pozarea aeriana a rețelelor electrice. Se va acorda o atenție deosebită problemelor de impact vizual ridicate de transportul energiei.

Tablourile electrice se vor amplasa în nișe special amenajate în zonele anexă ale construcțiilor. Nu se admite amplasarea acestora în zonele de acces public.

Se vor asigura măsuri speciale pentru evacuarea apelor meteorice din zonele destinate circulației autovehiculelor și din spațiile publice, spre canalizarea pluvială proiectată, precum și de pe suprafețele de teren neconstruite prin rigole spre canalizare și se va interzice prezența surselor de apă în exterior (cu excepția hidranților pentru incendiu, platformelor de gunoi sau udarea spațiilor verzi) în scopul evitării pătrunderii eventualelor pierderi de apă în sol.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine sau de pe terenul amenajat, să se facă spre un sistem de colectare al apelor pluviale fără să afecteze proprietățile învecinate.

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică parcelelor cu forme geometrice regulate și celor cu forme neregulate.

10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcajele:

Parcarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei sau în spații special amenajate în afara circulației carosabile.

Spațiile verzi și plantate:

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

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi înierbate.

- **Spații verzi 2mp/locuitor dar nu mai puțin de 20 % pentru zonele LI p1 și LI p2**
Vor fi amenajați 2mp spații verzi/locuitor în afara suprafeței de teren ocupat de subsoluri. Diferența de suprafață de până la 20% poate fi amenajată peste subsoluri
- **Spații verzi de minim 15% pentru zonele ISco 1 și ISco 2**
Pentru subzonele ISco 1 și ISco 2 vor fi prevăzute minim 2-5% spații verzi în afara limitei subsolului, diferența până la 15% putând a fi amenajate și peste suprafața subsolului.

Suprafața de spațiu verde ce va fi amenajată în afara limitei subsolurilor, va fi stabilită la faza de proiectare DTAC, respectând suprafața minimă de 2mp/locuitor.

- **Spații verzi de minim 0% pentru zona TT**
Nota: Suprafața de spațiu verde necesară a fi realizată în afara suprafeței ocupate de subsol poate fi realizată și distribuită în oricare din cele 4 subzone în funcție de soluțiile tehnice cele mai fezabile.

Împrejmirile:

Împrejmirile vor avea înălțimi de 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,50 m având posibilitatea de a fi dublată de gard viu. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Terenul care face obiectul prezentului studiu se află în intravilanul orașului Târgu Frumos și este situat în partea central estică a acestuia. Zona studiată cu suprafața măsurată de **27 868.00 mp** este identificată prin terenul cu numărul cadastral: **CAD 61062/62529/61063/62091**.

Terenul este deținut de către **S.C. ECOCART HOLDING S.R.L. prin UNGURIANU GABRIEL**.

Terenul studiat este în prezent parțial construit, parțial nu.

Terenul este situat în zona de impozitare A.

Terenul nu se află în zona de protecție a unui monument istoric.

Imobilele terenuri cu CF-61062, 61063 se afla în zona protejată pe baza normelor sanitare (conform Studiului de sanatate a populației nr. 3873 din 16.09.2014 realizat de D.S.P. Iași).

Imobilele terenuri cu CF-62529 și CF-62091 nu se afla în zona protejată pe baza normelor sanitare.

Se propune încadrarea terenului din UTR 26 – ZONA CONSTRUCȚII AGRO-ZOOTEHNICE, INDUSTRIE în UTR 1 Subzonele LI p1/LI p2 pentru zona de locuințe colective și UTR 1 Subzonele ISco 1/ISco 2 pentru zona comercială, și dezmembrarea strazii principale într-o subzona separată cu denumirea TT ce va putea fi accesată public

CAPITOLUL IV.1 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se propune încadrarea terenului **UTR 1** și structurarea acestuia în 5 subzone:

Subzona LI p1 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLADIRI NOI PANA IN 12 NIVELURI

Subzona LI p2 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLADIRI NOI PANA IN 6 NIVELURI

Subzona ISco 1 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA IN 7 NIVELURI

Subzona ISco 2 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA IN 6 NIVELURI

Subzona TT - ZONA CIRCULAȚIILOR AUTO DE DESERVIRE A ANSAMBLULUI

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1- Utilizări admise LI p1, LI p2, ISco 1, ISco 2

- locuințe colective și alte funcțiuni asociate;
- spații medicale, administrative
- unități financiar bancare,
- administrație publică
- comerț și alimentație publică,
- învățământ, cultură,
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții și spații publice special amenajate,
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

ART. 2-Utilizări permise cu condiționări LI p1, LI p2, ISco 1, ISco 2

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire în vederea reducerii nivelului de poluare;
- Se pot autoriza construcții și amenajări de orice fel care au drept scop limitarea riscurilor naturale.

ART. 3-Utilizări interzise LI p1, LI p2, ISco 1, ISco 2

- Se interzice amplasarea unităților de producție de orice fel;
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- Se interzic orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice sau care să afecteze amenajările din spațiile publice;

In subzona TT pot fi amenajate doar circulații auto sau pietonale de deservire a ansamblului.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4-Characteristici ale parcelelor, suprafețe, forme dimensiuni

Parcela se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de 20m;
- Adancime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei;
- Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

ART. 5-Amplasarea clădirilor față de axul drumului sau aliniament

VEST

- retragere de **min 12.00 m** din axul stradal principal, **strada Stefan Cel Mare si Sfânt** pentru **subzona ISco 1**;
- retragere de **min 15.30 m** din axul stradal principal, **strada Stefan Cel Mare si Sfânt** pentru **subzona ISco 2**;

SUD

- retragere de **min 15.00 m** din aliniamentul stradal opus, **strada Serelor** pentru **subzona ISco 2**;
- retragere de **min 15.00 m** din aliniamentul stradal opus, **strada Serelor** pentru **subzona LI p2**;

EST

- retragere de **min 10.00 m** din aliniamentul stradal opus, strada interioara pentru **subzona LI p2**;
- retragere de **min 15.00 m** din aliniamentul stradal opus, **strada Livezii** pentru **subzona LI p2**;

ART. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (conf. U2)

- retragere de **min. 6,00 m** față de limitele laterale a proprietății pentru UTR 1 subz LI p2 ;
- retragere de **min. 6,00 m** față de limita posterioară a proprietății pentru UTR 1 subz LI p2;

- retragere de **min. 3,00 m** față de limitele laterale a proprietății pentru UTR 1 subz ISco2 ;
- retragere de **min. 3,00 m** față de limita posterioară a proprietății pentru UTR 1 subz ISco2;

- retragere de **min. 6,00 m** față de limitele laterale a proprietății pentru UTR 1 subz Isco1, punctual, retragerea minima poate coincide cu limita de proprietate conform plansa U2-Reglementari Urbanistice- Zonificare;

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;

ART. 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu H/3 din înălțimea la cornișe/atic a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,0 m, se va lua in calcul aticul etajului complet.

ART. 8 - Circulații și accese

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu handicap;
- Terenul este mărginit pe latura vestică de strada Ștefan Cel Mare și Sfânt iar pe latura estică de strada Livezii, astfel se propune amenajarea unei străzi interioare care va face legătura între cele două străzi menționate mai sus cu o lățime de 7 m pentru a oferi acces facil echipelor de intervenție în caz de incendiu.

ART. 9 - Staționarea autovehiculelor

- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara spațiului drumurilor publice și vor fi dimensionate conform normelor de parcare în vigoare.
- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare construcție având prevăzute în interiorul parcelei spații de parcare/garare a autoturismelor;

- Numărul locurilor de parcare va fi stabilit conform normativelor în vigoare la faza DTAC în funcție de tipul construcțiilor și funcțiunile acestora.

ART. 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Subzona LI p1 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALA CU CLADIRI NOI PANA IN 12 NIVELURI

- **+35,00 de la cota terenului amenajat**

Subzona LI p2 - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALA CU CLADIRI NOI PANA IN 6 NIVELURI

- **+15,00 pentru zona 2S+P+4E si +18,50 pentru zona 2S+P+4E+5R**

Subzona IS co 1 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA IN 7 NIVELURI

- **+19,50 pentru zona 2S+P+5E si +23,00 pentru zona 2S+P+5E+6R**

Subzona IS co 2 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE, CU CLADIRI NOI PANA IN 6 NIVELURI

- **+15,00 pentru zona 2S+P+4E si +18,50 pentru zona 2S+P+4E+5R**

Subzona TT - ZONA CIRCULAȚIILOR AUTO DE DESERVIRE A ANSAMBLULUI

- **+0,00 de la cota terenului amenajat**

ART. 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de funcțiuni si exprimarii prestigiului investitorilor (similar unor locuințe colective și a unor spații comerciale) dar cu conditionarile amplasamentului, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceslași nivel cu fațada principală.

ART. 12 – Condiții de echipare edilitare

- Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa celor inexistente;

- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă
- Pentru dezvoltările noi se interzice dispunerea aeriană a cablurilor.
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, terase, copertine și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.
- Se recomanda ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sa fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.

ART. 13 – Spații libere și plantate

- **Spații verzi 2mp/locuitor dar nu mai puțin de 20 % pentru zonele LI p1 și LI p2**
Vor fi amenajați 2mp spații verzi/locuitor în afara suprafeței de teren ocupat de subsoluri. Diferența de suprafață de până la 20% poate fi amenajată peste subsoluri
- **Spații verzi de minim 15% pentru zonele ISco 1 și ISco 2**

Pentru subzonele ISco 1 și ISco 2 vor fi prevăzute minim 2-5% spații verzi în afara limitei subsolului, diferența până la 15% putând a fi amenajate și peste suprafața subsolului.

Suprafața de spațiu verde ce va fi amenajată în afara limitei subsolurilor, va fi stabilită la faza de proiectare DTAC, respectând suprafața minimă de 2mp/locuitor.

- **Spații verzi de minim 0% pentru zona TT**
Nota: Suprafața de spațiu verde necesară a fi realizată în afara suprafeței ocupate de subsol poate fi realizată și distribuită în oricare din cele 4 subzone în funcție de soluțiile tehnice cele mai fezabile.
 - Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
 - Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
 - Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp de teren liber;
 - În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

ART. 13 – Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor avea înălțimi de 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,50 m dublată sau nu de gard viu. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 14 – Procentul maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 40 % pentru Subzonele LI p1 și LI p2

P.O.T. maxim admis = 50 % pentru Subzonele IS co 1 și IS co 2

P.O.T. maxim admis = 00 % pentru Subzona TT

ART. 15 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 2,40 pentru toate subzonele construibile

C.U.T. maxim admis = 0,00 pentru subzona TT

ART. 16 – Modificări ale P.U.Z.

- Orice modificare a P.U.Z.-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare în Consiliul Local Iași și cu parcurgerea etapelor legale de avizare.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI ÎN ZONA P.U.Z.-ului

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

- Cele 4 terenuri cu NR CAD 61063/61062/62091/62529 se vor trece din UTR 26 – ZONA CONSTRUCȚII AGRO-ZOOTEHNICE, INDUSTRIE în UTR 1 – ZONA CENTRALĂ, SUBZONELE LI p1 – LI p2 – ISco 1 – ISco2 și o subzona destinată circulațiilor interioare subzona TT.

CAPITOLUL VI – DISPOZIȚII FINALE

1. Regulamentul local de urbanism a urmărit detalierea articolelor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism, conform condițiilor specifice zonei și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

2. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal + Regulamentului Local de Urbanism, autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face în temeiul și cu respectarea acestei reglementări și a avizelor specifice.

3. După caz, autoritatea administrației publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, în vederea fundamentării deciziei de emitere a autorizației de construire obținerea unor avize specifice (în funcție de zonă, de amplasament, natura construcției, etc).

4. În situația unor litigii între solicitantul autorizației de construire și autoritatea administrației publice locale abilitate, conform legii, solicitantul se poate adresa instanței judecătorești (în condițiile legii contenciosului administrativ).

Întocmit,
Arh. Adam Vlad Andrei

Specialist RUR,
Arh. Ladislau Lăcătușu