
Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU:
CONSTRUIRE ATELIER (HALA) PRESTARI SERVICII,
VULCANIZARE SI AMPLASARE CHIOSC, RACORDURI LA
UTILITATI**
intravilan Caciulesti, com. Girov, judetul Neamt
NC50799

Beneficiar:

TUDOR CLAUDIU - CONSTANTIN SI GAVRILUTA MIHAELA
0745419959; 0748482481

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii, vulcanizare si amplasare chiosc, racorduri la utilitati**
2. Adresa: Intravilan Caciulesti, com Girov, judetul Neamt, NC50799
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. – PIATRA NEAMT, master urbanist TIMOTEI FECIORU**
4. Beneficiar : **TUDOR CLAUDIU - CONSTANTIN SI GAVRILUTA MIHAELA**
5. Data : 2023;

Sef de proiect

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 34 / 08.02.2023

PIESE DESENATE:

| | | |
|------|--|----------------------|
| 1.0. | INCADRARE IN TERITORIU | SC. 1 : 20000/1:5000 |
| 1.1. | INCADRARE IN ZONA | SC 1: 5000 |
| 2.0. | SITUATIEI EXISTENTE | SC 1: 1000/1:200 |
| 3.0. | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | SC 1: 1000 |
| 4.0. | REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFI CATIVA | SC 1: 1000 |
| 5.0. | REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | SC 1: 1000 |
| 6.0. | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | SC 1: 1000 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii, vulcanizare si amplasare chiosc, racorduri la utilitati**
2. Adresa: Intravilan Caciulesti, com Girov, judetul Neamt, NC50799
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. – PIATRA NEAMT,**
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **TUDOR CLAUDIU - CONSTANTIN SI GAVRILUTA MIHAELA**
5. Data : 2023;

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de construire atelier (hala) prestari servicii, vulcanizare si amplasare chiosc pe teren proprietate (2.259 mp) format dintr- o parcela - NC50799, pentru care este necesara schimbarea de functiune din UTR 2 - Zona locuinte si functiuni complementare in Zona comert si servicii.

Terenul este situat in intravilan Caciulesti, com. Girov, judetul Neamt, proprietate a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 34 din 08.02.2023 eliberat de Consiliul Local Girov, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, realizarea de lucrari de construire hala prestari servicii, vulcanizare si amplasare chiosc in zona de locuinte si functiuni complementare se pot face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

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

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 2.259mp. si este formata dintr-o singura parcela : - NC50799 – 2.259mp;

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

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt de zona destinata locuiri, zona fiind in prezent intravilan.

1.3 Surse documentare

- PUG COMUNA GIROV, JUD. NEAMT si RLU aferent, avizat si aprobat

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilan.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru dezvoltare activitati de comert si servicii. Avantajele locului sunt acces foarte facil si disponibilitatea retelelor edilitare (retea electricitate si telecomunicatii).

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul de zona comert si servicii .

2.2. Incadrarea in localitate

Plansa nr.U.0.1 " Incadrare in localitate"

Girov este o comună în județul Neamț, Moldova, România, formată din satele Boțești, Căciulești, Dănești, Doina, Girov (reședința), Gura Văii, Popești, Turturești și Verșești.

Comuna se află în centrul județului, pe malurile Cracăului. Este străbătută de șoseaua națională DN15D, care leagă Piatra Neamț de Roman. La Girov, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ156A, care o leagă spre nord de Dobreni (unde se intersectează cu DN15C), Negrești și Crăcăoani (unde se termină tot în DN15C); și spre sud de Roznov (unde se intersectează cu DN15), Borlești, Tazlău și mai departe în județul Bacău de Balcani, Pârjol și Ardeoani (unde se termină în DN2G). Din DN15D, la Girov se mai ramifică două șosele județene: DJ208G, care duce spre nord la Ștefan cel Mare, Dragomirești, Războieni și Tupilați; și DJ157H, care duce spre sud-est la Dochia.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Piatra-Muntele a județului Neamț și era formată din satele Girov, Conțești, Botești, Doina, Dănești, Balma și Jidești, având în total 1903 locuitori, ce trăiau în 495 de case. În comună existau șapte mori de apă, patru biserici și două școli. La acea vreme, pe teritoriul actual al comunei mai funcționa în aceeași plasă și comuna Căciulești, cu satele Căciulești, Gura Văii, Popești, Turturești și Verșești, cu o populație totală de 1243 de locuitori. În comuna Căciulești existau cinci mori de apă, cinci biserici și o școală.

Anuarul Socec din 1925 consemnează cele două comune în plasa Piatra a aceluiași județ. Comuna Girov avea 2350 de locuitori în satele Botești, Conțești, Dănești, Doina și Girov; în

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

vreme ce comuna Căciulești avea aceeași alcătuire (plus cătunul Mărăței) și o populație de 1995 de locuitori.

În 1950, comunele au fost arondate raionului Piatra Neamț din regiunea Bacău. În 1968, ele au revenit la județul Neamț, reînființat. Tot atunci, comunele Căciulești și Dochia au fost desființată, satele lor trecând la omuna Girov, iar satul Coțești a fost și el desființat și comasat cu satul Girov. Comuna Dochia a fost reînființată în 2003, când satele ei (Bălușești și Dochia) s-au separat din nou de comuna Girov.

Terenul studiat format din - NC50799 – 2.259mp. este in intravilan - categorie de folosinta, arabil. Amplasamentul este deservit de drum local la est. Terenul format din - NC50799 – 2.259mp; este amplasat in vecinătatea unor zone de locuit.

Conform PUG si RLU, parcela este situata in intravilan. Din punct de vedere al rețelilor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la urmatoarele utilitatile urbane: electricitate si telecomunicatii.

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

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

- $a_g = 0.25g$
- $TC = 0.70 s$

2.4. Date climatice

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

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

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

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

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

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 $s_{0,k} = 2.50 kN/m^2$, Indicativ CR 1-1-3/ 2012.

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

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

Aceasta obligatie revine beneficiarilor constructiilor respective.

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

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

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

2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din drum local cu latime de 3.8 m. cu care se invecineaza pe latura de sud-est.

Drumul local nu prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a IV-a, din punct de vedere al importantei) si nu este amenajat din punct de vedere al profilului transversal.

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

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In plansa nr. 2. " Analiza situatiei existente " sc 1 : 1000 este prezentat modul de utilizare a terenurilor pe parcela studiata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilan** Caciulesti, com. Girov, jud. Neamt si este format dintr-o singura parcela - NC50799 – 2.259mp.

Parcela inclusa in PUZ este urmatoarea:

1. Parcela cu **S=4 2.259 mp** NC50799; - teren neconstruit, intravilan si urmatorii vecini:
 - la Nord - Est – DJ 156A
 - la Sud - Est – NC53591
 - la Sud - Vest – NC50800
 - la Nord Vest – Irimia Natalia

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

Categoria de folosinta a terenurilor este: arabil.

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

Relationari intre functiuni

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Aproximativ 50% din parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite - cu spatii comerciale, locuinte si anexe. Celalalte parcele sunt libere de constructii si se afla in intravilan.

Aspecte calitate ale fondului construit

In zona se afla locuinte, magazine, cu regim de inaltime cuprins intre P, P+M si P+1E. Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena: invelitorile prezinta diverse nuante de rosu, maro si gri antracit, forma si unghiul pantelor acoperisului difera, impreuna cu solutia compozitional-volumetrica aleasa pentru fiecare cladire in parte.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

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

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona nu se afla obiective de utilitate publica.

Asigurarea cu spatii verzi

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

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

Principalele disfunctionalitati

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

2.6 Echiparea edilitara

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de electricitate disponibila. Se va o propune o platforma pubele pentru pre colectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- Drumul local are o latime mai mica de 7m si nu are profilul stradal amenajat;
- lipsa retelei de canalizare, apa si gaz;

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona va fi echipata in sistem individual: fosa septica ecologica vidanjabila, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

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

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

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforma special amenajata (containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Se vor lua masuri corespunzatoare pentru a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

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

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.

Este necesara dimensionarea adecvata a utilitatilor pentru a face fata necesarului gospodariei.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

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

DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 2.259 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:

| | | |
|--|------------------|---|
| Suprafata teren reglementat | 2259 mp | |
| Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela | 338.85 mp | 15.00% din zona activitati productive |
| TOTAL suprafata minima spatii verzi | 338.85 mp | 15.00% din total suprafata teren reglementat |

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

2.8 Optiuni ale populatiei

Comuna Girov are o populatie inregistrata in anul 2011 de 4.645 locuitori. Datorita disponibilitatii finantarii si a terenului, precum si a nevoii reale acoperite, beneficiarul doreste construirea urmatorului obiectiv: atelier (hala) prestari servicii, vulcanizare si amplasare chiosc.

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

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

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

Concluziile raportului de informare si consultare a publicului sunt:

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

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

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

Suprafata terenului, buna legatura rutiera ce favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG si RLU aprobat, parcela este situata in intravilan Caciulesti, com. Girov, jud. Neamt - UTR 2 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. Accesul la amplasament se realizeaza din drum local.

Pentru suprafata de teren studiata nu exista indicatori urbanistici prestabiliti: REGIM DE INALTIME MAXIM, POT si CUT.

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

3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

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

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

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

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

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

3.4 Modernizarea circulatiei

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

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din drum local.

Poarta (portile) de acces de pe amplasamente vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul public.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a: TUDOR CLAUDIU – CONSTANTIN SI GAVRILUTA MIHAELA, in suprafata de **2.259 mp.** format din NC50799 – 2.259mp. Se structureaza conform plansei nr. 3. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 4 «REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

- **Se propune construire atelier (hala) prestari servicii, vulcanizare si amplasare chiosc pentru care este necesara schimbarea de functiune** – din UTR 2 – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE in ZONA COMERT SI SERVICII.
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim P+2E – pentru zona comert si servicii.
- Se propune **POT 50% si CUT 1.7** – pentru zona comert si servicii.
- Se propune construire atelier (hala) prestari servicii vulcanizare si amplasare chiosc.
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
 - retragere de minima 9.00 m fata de limita de nord-est;
 - retragere minima de 2.00 m fata de limita de sud-est;
 - retragere minima de 2.00 m. fata de limita de sud-vest
 - retragere minima de 2.00 m fata de limita de nord-vest
- Cladirile propuse – atelier (hala) prestari servicii vulcanizare si amplasare chiosc vor avea fatadele de sud si nord tratate ca fatade principale.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite (vezi plansa nr. 3.- Reglementari urbanistice – Zonificare si plansa nr.4. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).
- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate cu rol de protectie sanitara.
- Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere pe fiecare lot rezultata;

 ▪ **BILANT TERITORIAL PROPUS**

| BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|----------|--------|--------|--------|
| | mp | % | mp | % |
| SUPRAFATA TEREN | 2259 | 100 | 2259 | 100 |
| UTR 2 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | 2259 | 100.00 | 0 | 0.00 |
| ZONA COMERT SI SERVICII | 0 | 0.00 | 2259 | 100.00 |

| (NC50799) | | | | |
|--|--|-----|-------------------------------|-----|
| INDICATORI URBANISTICI | EXISTENT | | PROPUS | |
| | mp | % | mp | % |
| SUPRAFATA TEREN | 2259 | 100 | 2259 | 100 |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA* | - | - | 1129.50 | 50 |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA* | - | - | 1920.15 | - |
| SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI | - | - | 338.85 | 15 |
| REGIM DE INALTIME | - | | P+2E | |
| INALTIMEA MAXIMA ADMISA | - | | | |
| POT | - | | 50% | |
| CUT | - | | 1.7 | |
| CIRCULATIA TERENURILOR | - | | - | |
| FUNCTIUNE | UTR 2- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | | ZONA COMERT SI SERVICII | |
| * In prezent terenul studiat nu prezinta constructii | | | | |

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

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

Prin amplasarea constructiilor si amenajarilor pe lot si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate. Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 5)

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

Alimentarea cu energie electrica

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

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura din put forat cu hidrofor.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in fosa septica ecologica vidanjabila.

Alimentarea cu gaze

Nu este cazul.

Alimentarea cu caldura

Nu este cazul.

Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna din domeniul public existenti.

Gospodaria comunală

Se va amenaja platforme speciale pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere pe fiecare lot.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

3.7 Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in fosa septica ecologica vidanjabila; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe fiecare lot; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

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

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

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

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

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

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

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

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate in fosa septica ecologica vidanjabila amplasata pe teren. Nu este necesara preepurarea apelor uzate.

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelei.

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.
Nu sunt necesare consolidari de maluri.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelei si va avea rol de protectie sanitara.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu se afla bunuri de patrimoniu. Terenul are o suprafata de 2.259mp. NC50799 – 2.259mp; iar zona reglementata prin PUZ are suprafata de 2.259 mp.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

In urma curatarii terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Se vor amenaja piste pentru biciclisti.

Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Nu este cazul.

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

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

3.8 Obiective de utilitate publica

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

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

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

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
 - Circulatiile publice carosabile
 - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare:

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

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

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilan. Insa, pentru a pastra caracterul zonei s-au preluat indicatorii urbanistici din modul de ocupare a terenurilor invecinate, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

- interventii asupra retelelor edilitare - Utilitatile se vor rezolva in regim centralizat si individual.
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul.
- interventii de lucrari de constructii: construire hala prestari servicii si a anexelor necesare.
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi cu rol de protectie.

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- brasament retea electricitate, fosa septica ecologica vidanjabila si put forat cu hidrofor.
- construire atelier (hala) prestari servicii vulcanizare si amplasare chiosc.
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi cu rol de protectie.

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

Prioritati de interventie

1. brasament retea electricitate, fosa septica ecologica vidanjabila si put forat cu hidrofor.
2. construire atelier (hala) prestari servicii vulcanizare si amplasare chiosc.
3. plantarea si amenajare spatii verzi cu rol de protectie.

Etapizarea investitiei:

1. **Etapa I: brasament retea electricitate, realizare fosa septica ecologica vidanjabila, realizare put forat cu hidrofor, realizare cai de acces**
4. **Etapa II: construire (hala) prestari servicii vulcanizare si amplasare chiosc.**
2. **Etapa III: Realizarea de alei carosabile si pietonale**
3. **Etapa IV: plantarea si amenajarea spatiilor verzi**

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.
- Prezentul PUZ propune construire (hala) prestari servicii vulcanizare si amplasare chiosc pe un teren aflat in intravilan cu o suprafata de 2.259mp. format din - NC50799 – 2.259mp. Se stabileste zonificarea de ZONA COMERT SI SERVICII in vederea construirii de atelier (hala) prestari servicii vulcanizare si amplasare chiosc.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii:

ZONA COMERT SI SERVICII

- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 50 % ; CUT = 1.7; regim maxim de inaltime maxim P+2E**
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 15%.

| BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ | EXISTENT | | PROPOS | |
|--|----------|--------|--------|--------|
| | mp | % | mp | % |
| SUPRAFATA TEREN | 2259 | 100 | 2259 | 100 |
| UTR 2 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | 2259 | 100.00 | 0 | 0.00 |
| ZONA COMERT SI SERVICII | 0 | 0.00 | 2259 | 100.00 |

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

| (NC50799) | | | | |
|--|--|-----|-------------------------------|-----|
| INDICATORI URBANISTICI | EXISTENT | | PROPOS | |
| | mp | % | mp | % |
| SUPRAFATA TEREN | 2259 | 100 | 2259 | 100 |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA* | - | | 1129.50 | 50 |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA* | - | - | 1920.15 | - |
| SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI | - | - | 338.85 | 15 |
| REGIM DE INALTIME | - | | P+2E | |
| INALTIMEA MAXIMA ADMISA | - | | | |
| POT | - | | 50% | |
| CUT | - | | 1.7 | |
| CIRCULATIA TERENURILOR | - | | - | |
| FUNCTIUNE | UTR 2- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | | ZONA COMERT SI SERVICII | |
| * In prezent terenul studiat nu prezinta constructii | | | | |

Categoriile de costuri:

Toate costurile privind bransarea la retelele edilitare si asigurarea utilitatilor in regim public si privat revin in totalitate investitorului - TUDOR CLAUDIU – CONSTANTIN SI GAVRILUTA MIHAELA.

Toate costurile privind construirea de atelier (hala) prestari servicii vulcanizare, amenajare chiosc si amenajarea parcelei cu alei pietonale, carosabile, parcare si spatii verzi revin in totalitate investitorului - TUDOR CLAUDIU – CONSTANTIN SI GAVRILUTA MIHAELA.

Toate categoriile de costuri revin in sarcina beneficiarului.

Intocmit,
Mst. Urb. Timotei Fecioru

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii, vulcanizare si amenajare chiosc, racord utilitati"

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii vulcanizare si amenajare chiosc, racord utilitati" si schimbarea de functiune a unui teren, S=2.259mp. format dintr-o singura parcela NC 50799 – 2.259mp; proprietate" intravilan Caciulesti, com. Girov, jud. Neamt, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al COMUNEI GIROV. JUD. NEAMT).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- 2.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
 - **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
 - **Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii**
 - **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
 - **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;**
 - Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
 - **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **COMUNA GIROV, JUD. NEAMT** aprobat prin HCL.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

3.1.1. o suprafata de **2.259 mp (din masuratori 2.259 mp. – format din NC50799 – 2.259mp;** conform extrasului de carte funciara, destinata schimbarii de zonificare pentru

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

construire atelier (hala) prestari servicii vulcanizare si amenajare chiosc cu indicatori urbanistici POT si CUT: POT propus = 50%, CUT propus=1.7 si regimul de inaltime maxim P+2E.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate a beneficiarului este "arabil" si este situata in intravilan Caciulesti, com. Girov, jud. Neamt.

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « ZONA COMERT SI SERVICII ».

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

4.4. In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (put forat cu hidrofor, fosa septica ecologica vidanjabila), platforma pre colectare deseuri menajere si retele edilitare.

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

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

Utilizari permise cu conditii

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

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

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

Amplasarea fata de drumuri publice

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

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

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

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

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

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

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

Amplasarea fata de aliniament

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

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

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

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

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

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

Amplasarea in interiorul parcelei

6.10 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

Constructii productive. :

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

Accese pietonale

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

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

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

Parcaje

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

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

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

5.3. - Construcții comerciale

5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3. - La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

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

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

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

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

Realizarea de retele edilitare

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

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

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

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

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

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

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

b) suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

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

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

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

Spatii verzi si plantate

6.2. - Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Imprejmuiri

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

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

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

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

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

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarele functiuni: ZONA COMERT SI SERVICII

11.1 Teritoriului studiat in **PUZ i se propune schimbarea functiunii in scopul construirii unui atelier (hala) prestari servii vulcanizare si amenajare chiosc.** Pentru terenul alcatuit din NC50799 – 2.259mp;

Pentru ZONA COMERT SI SERVICII se propun urmatoorii indicatori urbanistici: POT=50%, CUT=1.7 si regim inaltime P+2E.

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

REGLEMENTARI URBANISTICE

CLADIRI PROPUSE: regim de inaltime maxim P+2E

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara loturilor) si pe loturi: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE SANITARA

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare – put forat cu hidrofor, fosa septica ecologica vidanjabila, electricitate, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE

CAP.1 GENERALITATI

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

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii – zona comert si servicii

12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi pentru protectie sanitara;

12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme

13. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

14. Functiuni propuse:

Sunt admise:

- garaj auto, service auto, vulcanizare

- sedii a unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale:

- servicii sociale, colective si personale;

- comert cu amanuntul;

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

- depozitare mic-gros;
- baruri, cafenele etc.
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale;
- spatii plantate - scuaruri;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 14

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinta de serviciu
- anexe gospodaresti

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

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

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

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

18.1. Se impune o retragere fata de aliniament de 2.0 m (latura de sud). Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

19.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterale ale proprietatii la o distanta minima 9.00 m (latura de nord-est), respectand si reglementarile codului civil. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterale ale proprietatii la o distanta minima de 2.00m. (latura de sud-vest), respectand si reglementarile codului civil.

Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita posterioara ale proprietatii la o distanta minima de 2.00 m (latura de nord-vest), respectand si reglementarile codului civil.

Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita la strada, aliniament ale proprietatii la o distanta minima de 2.000 m. (latura de sud-est), respectand si reglementarile codului civil.

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

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

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

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

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi **P+2E (parter + 2 etaje)**.

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

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

22. CIRCULATII SI ACCESE

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

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

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

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

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

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

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

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

23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

23.3. Au fost propuse locuri de parcare pentru autoturisme si autovehicule.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

25.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem centralizat ale zonei, atunci cand acestea vor fi disponibile, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati. Pan aatunci, se vor utiliza solutii de echipare edilitara in sistem individual.

25.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: energie electrica si telecomunicatii, put forat cu hidrofor, fosa septica ecologica vidanjabila.

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

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

26.1. Activitatea propusa ZONA COMERT SI SERVICII - va ocupa parcela,

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**27. SPATII LIBERE SI PLANTATE**

27.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

27.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

27.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

27.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

27.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 15% din suprafata parcelelor.

28. IMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

28.6. Imprejmuirea pe latura posterioara, laterala si frontala, va fi transparenta sau optional opaca si va avea $H_{max} = 1,8$ m.

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire atelier (hala) prestari servicii si amplasare chiosc, racorduri la utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

| BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|----------|--------|--------|--------|
| | mp | % | mp | % |
| SUPRAFATA TEREN | 2259 | 100 | 2259 | 100 |
| UTR 2 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | 2259 | 100.00 | 0 | 0.00 |
| ZONA COMERT SI SERVICII | 0 | 0.00 | 2259 | 100.00 |

| (NC50799) | | | | |
|--|--|-----|-------------------------------|-----|
| INDICATORI URBANISTICI | EXISTENT | | PROPUS | |
| | mp | % | mp | % |
| SUPRAFATA TEREN | 2259 | 100 | 2259 | 100 |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA* | - | - | 1129.50 | 50 |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA* | - | - | 1920.15 | - |
| SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI | - | - | 338.85 | 15 |
| REGIM DE INALTIME | - | - | P+2E | |
| INALTIMEA MAXIMA ADMISA | - | - | | |
| POT | - | - | 50% | |
| CUT | - | - | 1.7 | |
| CIRCULATIA TERENURILOR | - | - | - | |
| FUNCTIUNE | UTR 2- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | | ZONA COMERT SI SERVICII | |
| * In prezent terenul studiat nu prezinta constructii | | | | |

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

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

ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

- Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 50 % ; CUT = 1.7; regim maxim de inaltime maxim P+2E
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 15%.

Intocmit,
Master urbanist **Timotei Fecioru**