

Adresa la HCL nr. 82/23.06.2023.

concepție

23.04.2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

**Construire clădire cu funcție de comerț, împrejmuire,
organizare de șantier și racorduri utilități – faza PUZ**

Proiectant de specialitate:
SC CONTRAST STUDIO SRL

Sef proiect:
Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

Proiectat:
Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

Proiectant rețele edilitare:
Ing. Ionuț SCURIU

BENEFICIAR: SC RESIDENCE OMC CONSTRUCT

AMPLASAMENT: Strada Tudor Vladimirescu nr.11, oraș Târgu Frumos, jud. Iași, NC 63830

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC Contrast Studio SRL

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

DATA ELABORĂRII: 2022

VOLUMUL 1- MEMORIUL DE PREZENTARE

Foaie de garda

Borderoul general al P.U.Z.

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

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

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui
11. Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinatie speciala

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

PIESE DESENATE

1. PLANSĂ 1- INCADRAREA IN TERITORIU
2. PLANSĂ 2- SITUAȚIA EXISTENTĂ
3. PLANSĂ 3- REGLEMENTARI URBANISTICE
4. PLANSĂ 3a- REGLEMENTARI URBANISTICE-PROPUNERE MOBILARE
5. PLANSĂ 4- REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
6. PLANSĂ 5- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Proiectant de specialitate,

SC CONTRAST STUDIO SRL

Am: Alexandru Christian IGNATEL

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

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

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

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

BENEFICIAR: SC RESIDENCE OMC CONSTRUCT

PROIECTANT: SC Contrast Studio SRL

DATA ELABORARII: 2022

1.2. Obiectul lucrarii

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

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

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

1.3. Surse de documentare

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

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Orasul Targu Frumos este un oras in continua dezvoltare.

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

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

2.2. Incadrare in localitate

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

- **la nord-est** cu cale de acces strada Tudor Vladimirescu (cea mai apropiata cladire-locuinta individuala se afla la o distanta de 15.0m fata de limita de proprietate);
- **la sud-vest** cu proprietate privata (cea mai apropiata cladire- constructie agricola se afla la o distanta de 10.0m fata de limita de proprietate);
- **la sud-est** cu cale de acces-drum pietruit DS 2765 (cea mai apropiata cladire- locuinta individuala se afla la o distanta de 15.0m fata de limita de proprietate);
- **la nord-vest** cu proprietate privata NC 63829 (cea mai apropiata cladire- locuinta individuala se afla la o distanta de 15.0m fata de limita de proprietate).

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:

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

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

2.4. Circulatia

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

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

2.6. Echiparea edilitara

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

Alimentare cu apa

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

Canalizare

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

Alimentarea cu energie electrica:

Exista rețele de alimentare cu energie electrica langa amplasament.

Solutia de racordare apartine furnizorului de electricitate.

Telefonie:

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

Alimentarea cu gaze naturale:

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

Alimentarea cu caldura:

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

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

2.7. Probleme de mediu

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

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

Una din problemele majore de mediu o reprezintă gestionarea reziduurilor.

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

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

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

• Relația cadru natural – cadru construit

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

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

• Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

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

• Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

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

• Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Zona nu prezintă potențial balnear.

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

Concluzii

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

Atât organele administrației publice locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcții de locuire, oferind multiple avantaje locuitorilor zonei.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

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

3.2. Prevederi P.U.G.

Prin PUG aprobat al orașului Targu Frumos, terenul este situat în intravilan, UTR LM- zona de locuințe individuale cu P, P+1E, subzona Lmu- subzona locuințe existente în care se vor face completări la fondul construit numai cu locuințe cu caracter urban.

Utilizări permise:

- locuințe individuale cu caracter urban obligatoriu maximum P+2 niveluri (10 m la cornișă) în toate subzonele LM u, LM su, LM r;
- locuințe colective în subzonele LIe, LI.p. cu P+4 niveluri, cu parter liber pentru alte funcțiuni, completări în cadrul trupului principal;
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii și a confortului urban
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret
- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșă, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biserici parohiale.

Utilizări permise cu condiții s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specifice prin Regulamentul General de Urbanism (RGU) și legislația în vigoare, pentru:

- protecția zonelor naturale de interes local (art.8 din RGU și CAP.II, pct. (4.6) din R.L.U.
- Locuințe mici până la 3 niveluri, în toate zonele LM care intra în limitele marcate pentru zone protejate, în interiorul cercului cu raza de 100m. (OG nr. 27/26 aug. 1992) măsurată pe limita parcelei pe care sunt amplasate monumentele de arhitectură, cu condiția obținerii avizului pentru protejarea impusă, conf. art.9 din RGU, Legea nr.41/1995, Legea nr. 56/1998, și CAP.II pct. (4.7) din R.L.U.;
- locuințe mici sau înalte, în subzonele care intră în zona intersecțiilor care trebuie modernizate pe o suprafață circulară cu raza de 50 m. măsurată din centrul actual al intersecției, în planul unității teritoriale de referință
- lucrări de conservare și revitalizare a fondului construit protejat cu funcțiuni mixte, corelat cu lucrări de îmbunătățire a calității spațiilor publice aferente acestora, cu avizul organismelor specializate și în concordanță cu prevederile OGR nr. 129/1998, art.2.
- protecția infrastructurii feroviare (art.20 din R.G.U. modificat prin HGR nr. 789/1997, HGR nr. 44/1997, Legea nr.89/1998 și CAP. II pct. (6.3) din R.L.U.);
- protecția sistemelor de alimentare și distribuție cu energie electrică, termică, conductelor de gaze naturale, apă, canalizare și căi de comunicație (art.11 din RGU, CAP.II pct. (5.2) din R.L.U.) conform avizelor regiilor de specialitate, de la care se vor obține traseele exacte ale rețelelor tehnico-edilitare majore, precum și condițiile obligatorii de amplasare a construcțiilor;

- protecția cursurilor de apă și a lucrărilor aferente cursurilor de apă (legea apelor nr. 107/1996, art.7 din RGU și CAP.II pct. (4.5) din R.L.U.);
- protecția sanitară față de cimitire, unități cu profil zootehnic, platformă de reziduuri solide și stația de epurare. (ordin m.S. nr. 119/2014);
- protecția stației meteorologice (Legea apelor nr.107/1996, art.7(3) din RGU și CAP.II pct.(4.5) din R.L.U.);
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp Adc și ca acestea să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; se recomandă ca acestea să fie dispuse la intersecții
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: dispensarele să aibă un acces separat de cel al locuințelor; creșele și grădinițele să aibă în utilizare exclusivă o suprafață minimă de teren de cel puțin 100 mp; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale și birouri cu condiția să nu afecteze în nici un fel locuirea.
- se admite mansardarea considerându-se în calcul CUT un plus de 60% din aria unui nivel curent.
- se admit inserții și reconstrucții cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/și a celor admise,
- locuințele sociale nu vor depăși 30% din numărul total al locuințelor

Interdicții temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respective sau în subzona respectiva se vor realiza lucrări de utilitate publică.

- în zonele pentru care s-a indicat realizarea unui P.U.Z.
- în zona de protecție a căii ferate (100 m de la limita zonei cadastrale CF) până la obținerea avizului din partea S.N.C.F.R.
- în zona de protecție a zonelor cu destinație specială până la obținerea avizului din partea ministerelor de resort.
- locuințe individuale sau colective cu condiția existenței unei documentații de urbanism aprobate și obținerii avizului pentru protejarea impusă, în toate subzonele LM sau LI care intra în suprafața cercului cu raza de 100 m care reprezintă zona de protecție a monumentului de arhitectură sau în zona istorică urbană.

Zonele de protecție ale drumurilor, în afara localităților – extravilan, sunt:

- până la 22 m din ax, în cazul drumurilor naționale;
- până la 20 m din ax, în cazul drumurilor județene;
- până la 18 m din ax, în cazul drumurilor comunale;
- pentru strazi interioare de categoria a III a se va respecta distanța de 12,00 până în axul drumului. Pentru orice lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Interdicții permanente

- reconversii functionale cu activitati incompatibile cu statutul de zona protejata al centrului istoric al orasului;
- modificari ale spatiilor în cladirile existente care ar periclita stabilirea constructiilor;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate;
- autorizarea construirii unor cladiri de locuit cu POT peste 35% și CUT peste 1.0 în subzonele LM.u.p.;
- noi constructii de locuinte în cartierul de locuinte colective finalizate sau în cele cu constructii având P+1-2 niveluri și POT peste 40% de la UTR15.
- constructii de locuit care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii (art.32 din RGU);
- activitati producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice – incendii, explozii (art.12 din RGU și CAP. II pct. (5.3) din R.L.U.);

- amplasarea de chioscuri, garaje sau panouri publicitare de mari dimensiuni pe domeniul public sau privat cu precadere în zonele protejate.

În raport cu alte zone

- a) în zona de protecție a liniilor electrice de medie tensiune 20 kV (24 m - 12m din ax)
- b) în zona de protecție a liniilor electrice de înaltă tensiune 110 kV (38 m - 19 m din ax)
- c) în zona de protecție a magistralei de transport gaze naturale (50 m - 25 m din ax)
- e) în zona de protecție a cimitirelor (50 m perimetral)
- f) în zona de asigurare a protecției albiilor minore (30 m)
- g) în zona de protecție a oborului (500 m perimetral)

- în raport cu zona funcțională: se interzice orice construcții și amenajări care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

În prezent în unele zone procentul de ocupare a terenurilor depășește limitele admise prin RGU.

Pentru lotizări noi sau completări a fronturilor construite existente, se va respecta POT-ul maxim de 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, poate fi:

-Pentru subzonele LM.p. se propune:

- P+1 – loturi de: 300 mp POT = 30%; CUT = 0.60
500 mp POT = 18%; CUT = 0.36
1000 mp POT = 20%; CUT = 0.40
- P+2 – loturi de: 300 mp POT = 30%; CUT = 0.90
500 mp POT = 18%; CUT = 0.54
1000 mp POT = 20%; CUT = 0.60

- Pentru subzonele LM.e. se propune:

- POT și CUT – se menține situația existentă;
- nu se mai prevăd noi extinderi ale locuințelor colective (LM.p) cu excepția unor completări în trupul principal (locuințe sociale, multifuncționale cu confort sporit).

- Pentru subzonele LI.p unde se propune realizarea de locuințe colective cu P+2-3 niveluri indicatorii vor fi:

- POT – max. 40%
- CUT – max. 1,5

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

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

În prezent nu sunt probleme legate de fluenta circulației, există doar circulație rutieră în zonă, traficul rutier nu afectează funcțiunea zonei. Există transport în comun în apropiere, la DE 58 – la aproximativ 500m. Se va lua în calcul amenajarea a 18 locuri de parcare în incinta la cota terenului, în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

3.5. Zonificarea functional-reglementari, bilant teritorial

Deoarece pe terenul studiat se propune o singura functiune si tinand cont de suprafata relativ redusa a terenului, acesta va fi tratat ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.

Bilantul teritorial existent si propus se prezinta astfel:

EXISTENT

PROPOS

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

Suprafata de **1500.0mp** masurata este suprafata totala studiata prin PUZ. Aceasta este proprietatea beneficiarilor conform actelor atasate la anexe.

Regimul de inaltime va fi de S+P+1E, (cu inaltimea maxima de 8.00m la streasina de la CTN).

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

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

Regimul de aliniere

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

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

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

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

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Conditii de echipare edilitara

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

3.6.1. Alimentarea cu apa

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

3.6.2. Canalizare.

Zona studiata dispune de retele centralizate de canalizare in vecinatate.

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

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

3.6.3. Alimentarea cu energie termica

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

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

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

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

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

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica.

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

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

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

3.6.6. Telecomunicatii.

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

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

3.6.7. Gospodarie comunală

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in incinta in cadrul unei platforme edilitare amplasate la minim 10.0m fata de orice locuinta si apoi preluate in baza unui contract individual de firma specializata cu care comuna are contract de preluare a deșeurilor menajere. Aceasta va fi destinata depozitarii recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, va fi împrejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzuta cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, va fi dimensionata pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare al acestuia și va fi întreținută în permanentă stare de curățenie.

3.7. Protecția mediului

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

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

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

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

• Surse de poluare și protecția factorilor de mediu

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 48% de cladirea propusa si maxim 25.0% de alei si circulatii.

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

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

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

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

• Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO, CO₂), oxizi de azot (NO și NO₂), pulberi, hidrocarburi parțial nearse cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).

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

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

• **Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

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

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

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

• **Calitatea solului**

Măsuri de reducere a degradării solului:

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

• **Surse și protecția împotriva radiațiilor**

În zona studiată nu vor exista surse de radiații.

• **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

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

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

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

EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

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

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

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

• reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanțe amorf);

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

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

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

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

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

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

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

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

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

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

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

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

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

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

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

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR – DUPĂ CAZ

Zona nu prezintă potențial turistic sau balnear.

ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

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

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

OBIECTIVUL	CATEGORIA DE IMPORTANTA	
	NATIONALA	LOCALA
CALE DE ACCES -Str. Iudor Vladmirescu -DS 2675	-	X
RETELELE DE TELEFONIE	X	-
RETELELE ELECTRICE	-	X
CONDUCTE GAZ	-	X

Plan de actiune, conform art. 18 din Ordinul 233/2016

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

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

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenție:

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

Priorități de intervenție

Pentru realizarea investiției sunt enunțate următoarele priorități de intervenție:

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

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții:

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de către Consiliul Local se va crea o zonă cu funcțiuni conform RLU ce vor avea un impact pozitiv asupra întregii comunități locale prin atragerea altor investiții viitoare în zonă precum și îmbunătățirea contribuției la bugetul local.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului în apropierea unei circulații importante, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și bine structurate prin:

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

- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

Parcela destinată construirii îndeplinește următoarele condiții:

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

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare:

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

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

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

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

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

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

Propuneri vizand protectia mediului

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

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

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

Se vor amenaja aliniamente cu rol de protectie.

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

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

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

În prezente terenul este în intravilan. Realizarea investiției este oportună și importantă pentru zona în care se afla amplasamentul, în concluzie propunem avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Este necesara extinderea utilitatilor, amenajarea corespunzatoare a caii de acces prin asfaltare si crearea unui profil stradal, fiind prioritara realizarea lor intr-un timp cat mai scurt. Avindu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu un cadru natural deosebit si constituindu-se intr-o continuare a functiunilor existente in vecinatatile imediate, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone functionale unitare si bine structurate prin:

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

Proiectant de specialitate,
SC CONTRAST STUDIO SRL
Arh. Alexandru-Christian IGNAȚEL

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

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

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

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

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

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

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

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

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

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

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/23 06.1997.

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

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

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

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

Zonelor de protectie sanitara cu regim sever

Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare

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

50 l / om / zi – instalatii locale

100 l / om / zi – instalatii centrale

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

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

Amplasarea in amonte de orice sursa poluata

Imprejmuirea pe o raza de 3 m

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

Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale

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

Distributia apei trebuie sa fie continua.

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

Salubritate – generalitati

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.L.U.

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

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.L.U.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.L.U.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petoliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fisiile de siguranță și fisiile de protecție.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.L.U.

Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.) Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

Pe aliniament

Retras de la aliniament în cazurile:

Înscriere în regimul de aliniere existent

Lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)

Obținerea unor distanțe (benzi) de protecție: 5 – 6 m.

Facilitatea creerii unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă

Obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii. Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfășurării care să cuprindă cel puțin trei construcții stingă – dreapta.

Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei

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

2,00m - daca sunt ferestre;

0,60m - daca nu sunt ferestre,

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

Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distanțe minime obligatorii

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

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

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

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

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

Regimul de inaltime al constructiilor:

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

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

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

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

Aspectul exterior al constructiilor:

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

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

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

Spatiile verzi si plantate:

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

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

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

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

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

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

Imprejmuirile:

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

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

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

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

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

CAPITOLUL III– ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV–PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale, profesii liberale, alimentare publică, showroomuri de prezentare și spații de conferințe, cabinete medicale, grădinite/creșe, activități de agrement și sport, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 50 autoturisme, să nu fie poluante, și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- locuințe de serviciu, cazare în regim hotelier și apartament; în vecinătate există clădiri cu funcțiunea de locuire colectivă, birouri, comerț, servicii medicale, incubatoare de afaceri, servicii de asistență vamală și un centru expozițional.
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, alei pentru bicicliști, spații de joacă, parcaje, spații plantate
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații deschise sau acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- locuințe colective;
- locuințe de serviciu, cazare în regim hotelier și apartament;

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Sunt interzise orice alte funcțiuni în afara celor menționate la articolele 1 și 2 din secțiunea I.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

Conform prevederilor PUZ, parcela se consideră construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil care va respecta Anexa 4 din HG 525/1996.

4.1. Suprafața parcelei este de minim **500 mp** și front de **15 m**;

4.2. Parcelele trebuie să aibă forme regulate având de regulă partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa conform aliniamentelor stabilite în planșa de regulament.

5.1. Regimul de aliniere a construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie și are următoarele distanțe:

Regimul de aliniere principal este la distanța de la **10.7m** față de limita de proprietate și la **16.0m** față de axul Străzii Tudor Vladimirescu, respectiv la **5.6m** față de limita de proprietate vestica propusă dinspre calea de acces secundară și **10.0m** din axul căii de acces;

5.2. Clădirile nu se vor retrage de la alinierea stabilită prin regulamentul PUZ.

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

6.1. În cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral vestic** este la **4.0m** față de limita vestică a parcelei și **6.5m** față de limita vestică a parcelei.

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

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

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

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

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

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

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

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

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

13.2. Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

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

14.2 Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba de către Consiliul Local Targu Frumos.

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

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

15.2. Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba de către Consiliul Targu Frumos.

ARTICOLUL 16 - MODIFICĂRI ALE PUZ

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

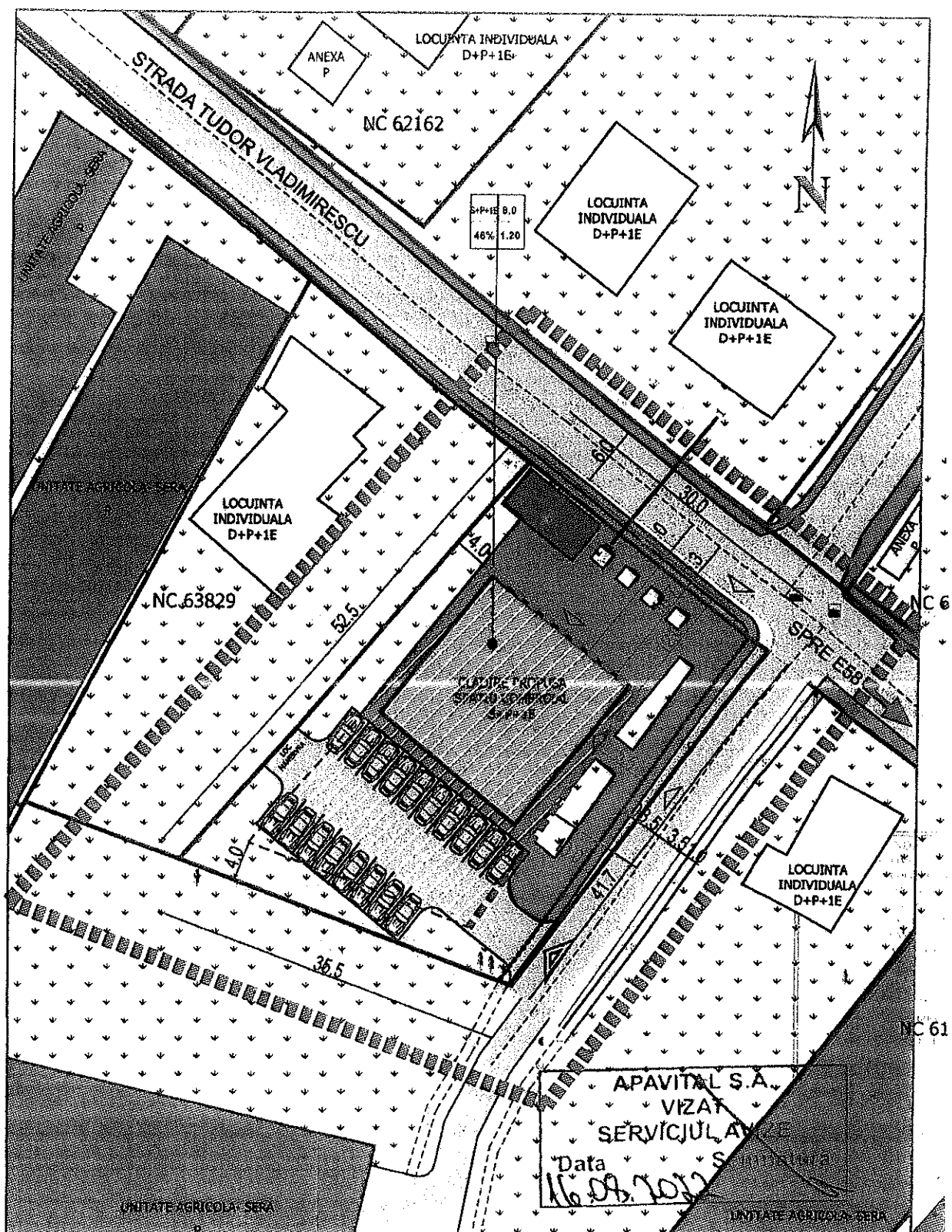
Proiectant de specialitate,

SC CONTRAST STUDIO SRL

Arh. Alexandru Christian IONATEL

Președinte de ședință,
Consilier local,
Maței Gabriel

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al orașului,
Valache Arghir Gabriel



S.C. CONTRAST STUDIO BRI.
CUI 35429049
J22/021016

0745.15.30.72
www.etelieruldearhitectura.ro
proiectare@etelieruldearhitectura.ro

BENEFICIAR, AMPLASAMENT :

SC RESIDENCE OMC CONSTRUCT, str. Tudor
Vladimirescu nr.11, oras Targu Frumos, jud. Iasi NO 158869

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CLADIRE CU
FUNCTIE DE COMERT, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE
DE SANTIER SI RACORDURI UTILITATI (faza P.U.Z.)

TITLU PLANSA :
PLAN DE SITUATIE

SPECIFICATIE NUME

SIGNATURA

Scara:
1:500

Data:
2022

Sef proiect Arh. Alexandru IGNATEL
Proiectat Arh. Alexandru IGNATEL
Desenat Arh. Stag. Ioana PRUSTU

PROIECT
1/2022

FAZA
PUZ

PLANSA
2