

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ + RLU

– Construire ansamblu rezidential

si functiuni conexe –



Beneficiar: **Girleanu Marius si Garleanu Stefan**
Amplasament: **jud. Iasi, com. Tomesti, sat Tomesti,
N.C./C.F. 64388 si N.C./C.F. 63371,**
Proiectant general: **S.C MEDIA PROJECTS S.R.L IASI**
Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z)**

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectivul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

- 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 ale PUG aprobat
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare 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

VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

Rolul RLU

Baza legala a elaborarii

Domeniul de aplicare

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

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

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

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

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

PIESE DESENATE

Plansa U0	Plan de incadrare in zona
Plansa U1	Situatia existenta
Plansa U2	Reglementari urbanistice
Plansa U3	Reglementari edilitare
Plansa U4	Situatia juridica a terenurilor
Plansa U5	Posibilitatea de mobilare urbana

Intocmit arh. SEBASTIAN SAVESCU

Coordonator urbanism arh. ALIN ENVER HOBLEA

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Coordonator urbanism	Arh. Hoblea A.E.	
Sef proiect	Arh. Savescu S.	
Proiectat	Arh. Savescu A.M.	
Instalatii	Ing. Caciula D.	
Studiu geotehnic	Ing. Sofron St.D.	
Studiu topographic	Ing. Prisacariu V.	

Denumirea lucrării	INTOCMIRE PUZ + RLU – Construire ansamblu rezidential si functiuni conexe
Beneficiar	Girleanu Marius si Garleanu Stefan
Elaborator	SC MEDIA PROJECTS SRL
Faza Proiect	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z)
Nr. Proiect /Data Proiect	29/2019

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1 - INTRODUCERE

1.1 Date Generale

Denumirea Obiectivului de investitie: INTOCMIRE PUZ + RLU – Construire ansamblu rezidential si functiuni conexe

Amplasamentul: : jud. Iasi, com. Tomesti, sat Tomesti, N.C. 64388 si 63371

Titularul investitie: Girleanu Marius si Garleanu Stefan

Beneficiarul investitiei: Girleanu Marius si Garleanu Stefan

Elaboratorul Documentatiei: SC MEDIA PROJECTS SRL

Data elaborarii: martie 2019

1.2 Obiectivul lucrarii

Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de catre beneficiar amplasarea pe terenul studiat a unui complex rezidential si dotari anexe acestuia, precum spatii comerciale, spatii de birouri si spatii pentru agrement.

Zona în care este situat terenul pe care se vor amplasa constructiile propuse prin aceasta documentatie, se află în intravilanul comunei Tomesti, judetul Iasi.

Prezentul plan urbanistic va stabili reglementari privind functiunea, regimul de inaltime, aliniamente si alte reglementari urbanistice necesare dezvoltarii zonei intr-un mod unitar.

Se va urmări integrarea zonei studiate si a constructiilor propuse in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 209 din 14.09.2018, emis de Primaria Comunei Tomesti, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si

supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, înainte de urmarea procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

1.3 Surse de documentare

La baza intocmirii planului urbanistic zonal, s-au avut in vedere:

- planul urbanistic general (PUG) al Comunei Tomesti;
- Legea 50/1991 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 114/1996 republicata in 1997, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 184/2001 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare
- HG 525/1996 republicata in 2002 pentru aprobarea RGU
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal - reglementare tehnica indicativ GM 010-2000;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism –indicativ GV – 007 – 2000 ;
- Studiu topografic furnizat de catre beneficiar;
- Studiu Geotehnic furnizat de catre beneficiar;
- Certificatul de Urbanism nr. 209 din 14.09.2018

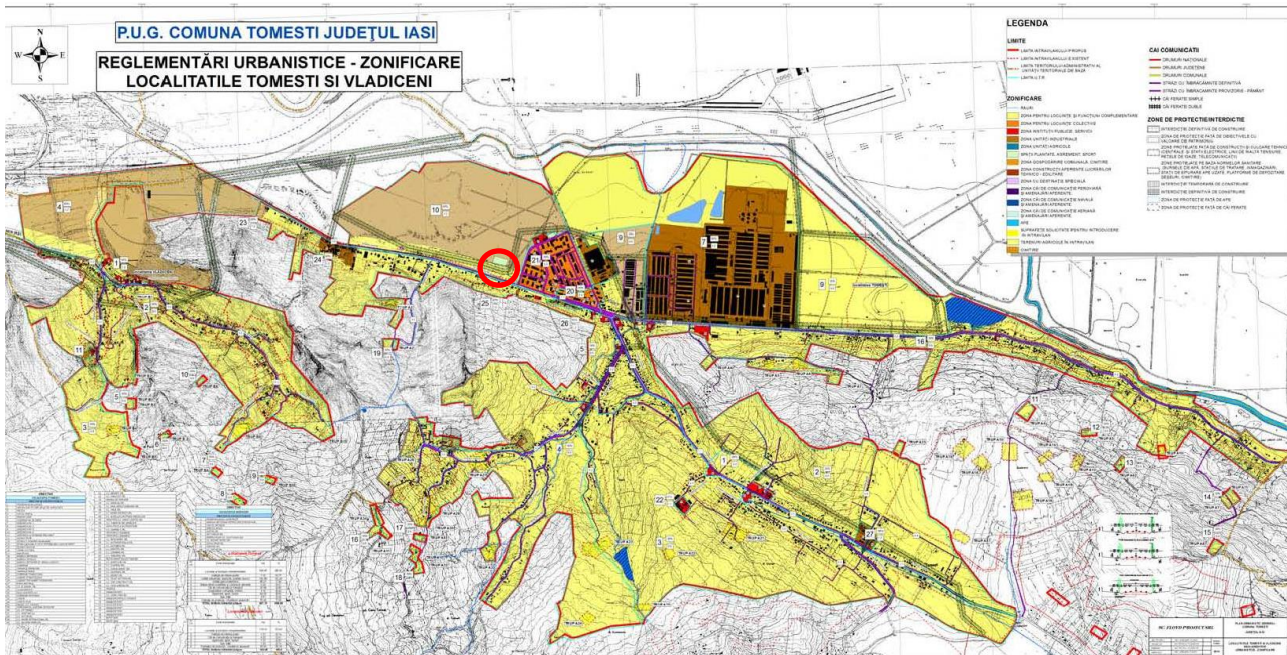
2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Zona in care este aplatat terenul studiat, este o zona limitrofa zonei de locuire colectiva a localitatii Tomesti, in imediata vecinatate a stadionului. In aceasta zona, preponderenta este functiunea de locuire colectiva in ansambluri cu regim de inaltime medie, dar putem regasi si functiuni comerciale si de servicii. Se observa, in perioada recenta, ca zona se transforma treptat intr-o zona de locuire colectiva, transformare determinata si de cererea crescuta in piata a unitatilor locative cat si de situarea terenurilor in imediata apropiere a centrului localitatii precum si la o distanta relativ mica de Localitatea Iasi.

2.2 Incadrarea in localitate; Pozitia fata de intravilanul localitatii; Relatia zonei cu localitatea

Amplasamentul este situat in zona centrala a localitatii Tomesti, in apropierea intersectiei dintre Drumul National DN28 cu Strada Calea Tomesti care leaga localitatea Tomesti de Holboca. Accesul pe terenul studiat se face din Drumul National DN28.



Incadrarea in PUG – Tomesti

Echipamentele publice ale zonei sunt reprezentate de Stadionul Tomesti, situat in imediata vecinatate a amplasamentului studiat, pe latura nord-vestica, precum si Scoala Gimnaziala D.D. Patrascanu aflata in partea nord-estica a terenului studiat la o distanta minima de 50,10m.

Zona este complet echipata din punct de vedere edilitar; rețele de alimentare cu apa si canalizare, rețele de alimentare cu energie electrica si gaz metan, rețele de telecomunicatii.

Terenul studiat este situat in intravilanul satului Tomesti, comuna Tomesti, judetul Iasi si apartine solicitantilor conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 5884 din 09.12.2009; si act de dezlipire autentificat sub nr. 4158 din 12.11.2012 si contract de donatie autentificat sub nr. 4159 din 12.11.2012; BNP OCHIROȘ ALEXANDRU.

Amplasamentul nu se afla in zona protejata sau cu interdictie definitiva de construire dar in zona este impusa interdictie temporara de construire care se ridica prin studiul geotehnic favorabil edificarii de cladiri.

Pentru prezenta lucrare s-a obtinut certificatul de urbanism nr. 209 din 14.09.2018. La momentul elaborării acestui PUZ, destinația stabilită prin regulamentul PUG al comunei Tomesti pentru parcela studiată este UTR 5 – locuire si functiuni complementare si UTR 10 – zona industrială.

2.3 Elementele cadrului natural

2.3.1 Asezare geografica

Comuna Tomesti se află în estul județului Iasi, la est de municipiul Iași, pe malul drept al Bahluiului și al râului Jijia, în zona confluenței celor două râuri, pe pantele nordice ale Podișului Central Moldovenesc.

Este străbătută de șoseaua națională DN28, care leagă Iașul de punctul de trecere a frontierei cu Republica Moldova de la Albița. La Tomești, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ248D și din el se ramifică șoseaua județeană DJ249E. DJ248D duce spre nord la Holboca și spre sud-vest la Bârnova (unde se termină în DN24). DJ249E duce spre est la Țuțora

Localitatea Tomesti este situata în partea **central-estică a județului Iasi** și are următorii vecini: la nord: comuna Holboca; la nord-vest: municipiul Iasi; la nord-est: comuna Tutora; la sud-vest: comuna Barnova; la sud-est: comuna Comarna si comuna Schitu Duca.

2.3.2 Relieful

Relieful este format din dealuri si lunci. Spre vest sunt dispuse culmile munților Stânișoara (altitudine maxima 1531 m). În fata lor se așează dealurile subcarpatice (Dealul Ciocan, Dealul Înalt, Culmea Pleșului). Mai aproape apare culoarul depresionar al Văii Moldovei cu numeroase terase si dealuri aluvionare. Spre est, până la Valea Siretului, se întinde o alta regiune geografica – Podișul Tomesti, cu dealuri cu versanți asimetrici a caror înaltime este sub 500 m.

Ansamblul de înălțimi și văi conferă imaginea unui amfiteatru natural, datorită distribuției în trepte a reliefului, începând cu partea sud-vestică (având altitudini de aproximativ 350 de m) și finalizând cu zona nord – estică, relativ plană, cu altitudine de 260m.

În ansamblu, relieful actual al Tomestiului este sculptural, însă la modelarea acestei regiuni au contribuit, așa cum era firesc, factori de denudare, care au generat forme de relief de acumulare. La acestea se mai adaugă și formele de relief antropic, specifice oricărei regiuni populate.



2.3.3. Clima

Teritoriul comunei Tomesti apartine zonei de climat temperat-continental cu puternice influente ale maximului baric al Azorelor in timpul verii si a celui euro-asiatic in perioada friguroasa.

Din observatiile meteorologice plurianuale se constata ca din punct de vedere termic zona analizata este caracterizata prin temperaturi medii anuale de 9-10°C. Temperatura minima a aerului coboara pana la cca. -20°C in lunile de iarna si atinge valori maxime de cca.+39°C in cele de vara. Cea mai calda luna a anului este iulie (21,2°C), iar cea mai rece, ianuarie (-4,0°C).

Precipitatiile atmosferice influenteaza in mod evident rețeaua hidrografica de suprafata si adancime. Distanta destul de mare de ocean si particularitatile conditiilor natural regionale si locale impun zonei analizate un regim temperat-continental cu cantitati medii de precipitatii destul de reduse, 500-700 mm/an, cu un maxim in luna iunie si un minim in februarie-martie.

Aportul principal la volumul mediu anual il au precipitatiile sub forma lichida din perioada de vara (70%). In perioada rece a anului, datorita frecventei mari a maselor de aer continental uscat si a slabirii convecției termice, cantitatea de precipitatii scade la 30% din totalul anual.

Frecventa mare si abundenta precipitatiilor atmosferice din ultimii 2-3 ani, au constituit cauza principala a unor fenomene destructive cum ar fi: alunecari de teren, cresteri ale nivelului apelor subterane si de suprafata, inundatii, eroziunea solurilor. Pe de alta parte au fost si lungi perioade de seceta cauzate de procesele atmosferice anticiclonice si advecția aerului cald de origine tropical-continentala sarac in vapori de apa.

Din punct de vedere tehnic, raionarea climatica a teritoriului national, incadreaza judetul Iasi in urmatoarele zone:

- valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_{0,k} = 2.5 \text{ kN/m}^2$, conform CR I-1-3/2012 "Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor"

- presiunea de referinta dinamica a vantului, mediata pe 10 minute $q_b = 0,7 \text{ kPa}$, conform CR I-1-2012 "Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor"

Adancimea de inghet se considera la $-0,90\text{m} \dots -1,00\text{m}$ de la cota terenului natural sau amenajat.

2.3.4. Caracteristici Morfologice, Geologice si Hidrogeologice ale Zonei

Din punct de vedere geomorfologic zona analizata se incadreaza in Podisul Moldovei, subunitatea Campia Moldovei, unitatea Campia Jijiei Inferioare, subunitatea Culnarul Bahluiului, terasa inferioara a raului Bahlui.

Din punct de vedere geologic, zona se afla pe unitatea structurala majora, Platforma Moldoveneasca.

Formatiunile intalnite in zona apartin Sarmatianului (reprezentat prin depozite de argile, siltite, marne si nisipuri, dar se mai intalnesc grezocalcare si calcare, dintre care calcarele oolitice constituie un element frecvent si specific) si Cuaternarului (depozite loessoide puternic transformate, cu intercalatii de pietrisuri, soluri fosile si aglomerari de siroire).

Din punct de vedere al macrozonarii seismice. conform P100-1/2013, Judetul Iasi se inscrie in zona C si se incadreaza in urmatoorii parametri:

- acceleratia terenului pentru proiectare: $a_g = 0,25g$
- perioada de colt: $T = 0,7s$

Din punct de vedere hidrogeologic, in zona oferita spre studiu, adancimea la care se intalneste acviferul este de 4-6 m, aceasta adancime putand varia

odata cu schimbul de ape ce are loc intre rau si aluviunile sesului, in diverse perioade ale anului.

In urma efectuarii pe amplasamente invecinate a analizelor fizico-chimice in vederea stabilirii gradului de agresivitate a apei, s-au obtinut urmatoarele rezultate :

- din punct de vedere al continutului in Magneziu (Mg^{2+}), apa este foarte slab agresiva
- din punct de vedere al continutului bioxid de carbon liber, apa este foarte slab agresiva
- din punct de vedere al continutului in sulfati (SO_4^{2-}), apa este slab agresiva

Din punct de vedere al gradului de mineralizare, apele raului Bahlui se pot incadra in clasa apelor sulfatice.

Din punct de vedere al macrozonarii seismice, conform P 100/2004, localitatea Tomesti, se inscrie in zona C si se incadreza in urmtorii parametri:

- intensitatea seismica: 7,5;
- gradul de protectie seismic pe scara MSK: VIII;
- coeficientul de protectie seismica: $K_s=0.2$
- perioada de colt: $T=0,72s$

Microzonarea teritoriului municipiului Iasi , tinand seama de geomorfologie si natura terenurilor de fundare, determina variatii ale intensitatii seismice de ± 1 grad seismic.

Din punct de vedere al macrozonarii seismice, conform P 100/2006, localitatea Tomesti, se inscrie in zona C si se incadreza in urmtorii parametri:

- acceleratia terenului pentru proiectare: $a_g=0.25 g$
- perioada de colt $T=0,7 s$

2.3.5. Conditii Geotehnice

Panza de apa freatica a fost intalnita la adancimea de -1.80m.

Stratul bun de fundare a fost intalnit la adancimea de -2.00 m si este constituit dintr-o argila grasa cu caracteristicile prezentate in fisele de foraj.

Efectuarea lucrarilor de sapatura se va face cu respectarea precizarilor din normativ C 169/83.

Sapaturile cu panta taluz natural se pot executa cu adancimi de pana la:

- 0,75 m in cazul terenurilor necoezive si slab coezive;
- 1,25 m in cazul terenurilor cu coeziune medie (argile prafoase);
- 2,00 m in cazul terenurilor cu coeziune foarte mare (argile).

Alegerea masurilor de mai sus in cadrul proiectului se face, in fiecare caz, de proiectant, pe baza analizei urmatoilor factori:

- clasa de importanta, caracterul si destinatia constructiilor, natura proceselor tehnologice pe care le adapostesc;
- valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare $a(g)$;
- costul lucrarilor si consumul de materiale si manopera in raport cu solutiile alese, inclusiv costul masurilor speciale ce trebuie asigurate in timpul executiei si exploatarii constructiilor.

Masurile de protectie introduse in proiect vor fi justificate prin eficacitatea scontata a masurilor luate, in raport cu importanta constructiilor si cu cheltuielile suplimentare pe care le comporta introducerea masurilor respective.

Pe langa acestea, in functie de conditiile locale, se va evita pe cat posibil perturbarea echilibrului hidrogeologic din zona si ridicarea nivelului apei subterane, nerealizandu-se lucrari care pot bara caile naturale de iesire a apei la zi si curgerea ei catre emisarii naturali sau artificiali in functiune, sau strapungerea unor orizonturi impermeabile aflate deasupra panzei freatice.

Terenul prezinta stabilitate generala si locala, nefiind afectat de degradari erozive sau alunecari si nu prezinta probleme de stabilitate. In acelasi timp, constructiile din jurul amplasamentului nu prezinta fisuri sau degradari vizibile. Nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa si nu prezinta accidente subterane. Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

2.4 Circulatia

Accesul auto si pietonal se face din DN 28, amplasat pe latura sud-vestica a terenului studiat, asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens, cu profil transversal de minim 7,00 m si trotuar pe o singura parte a carosabilului.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Zona în care este situat terenul pe care se vor amplasa constructiile propuse prin aceasta documentatie, se află în intravilanul localitatii Tomesti, judetul Iasi. Terenul studiat este identificat cu N.C./C.F. 64388 si N.C./C.F. 63371, are suprafata totala de 23.940,00mp si este proprietatea Girleanu Marius

si Garleanu Stefan, conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 5884 din 09.12.2009; si act de dezlipire autentificat sub nr. 4158 din 12.11.2012 si contract de donatie autentificat sub nr. 4159 din 12.11.2012; BNP OCHIROS ALEXANDRU.

In prezent terenul este liber de constructii.

Relationari intre functiuni. In momentul actual, suprafata ce face obiectul P.U.Z.-lui se invecineaza cu terenuri construite si neconstruite, apartinand domeniului public cat si privat.

Vecinatatile imediate ale amplasamentului sunt construite si neconstruite dupa cum urmeaza:

la nord-est - teren proprietate privata, nr.cad. 65949, liber de constructii;
- teren proprietate privata, nr.cad. 146702, liber de constructii;
- teren proprietate C.L. Tomesti, liber de constructii;

la sud-est - teren apartinand Consiliului Local Tomesti, nr.cad. 64356, teren liber de constructii, FITNESS PARK EUROPA;

- teren proprietate publica apartinand Consiliului Local Tomesti, nr.cad. 64867, teren liber de constructii;

- teren proprietate privata, nr.cad. 64997, teren liber de constructii, pentru care a fost aprobat un PUZ in vederea construirii de locuinte colective;

- teren proprietate privata, nr.cad. 64996, pe care sunt realizate doua constructii pentru servicii

la sud-vest - teren proprietate privata - Supermarket Penny, nr.cad. 64799, pe care este realizat o constructie cu regim de inaltime P, avand functiunea de comert, amplasata la o distanta de 5.00 metri fata de limita de proprietate a terenului studiat;

- cale de acces DN 28.

la nord-vest - cale de acces si parcaj auto, proprietate publica apartinand Consiliului Local Tomesti;

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata de 23.940,00 mp, suprafata aflata in totalitate in intravilanul localitatii Tomesti.

Terenul studiat este liber de constructii.

Aspecte calitative ale fondului construit. In zona apropiata terenului studiat exista constructii pentru locuire colectiva – având regimul de inaltime de P+4E, aflate intr-o stare medie, dar si pentru comert si servicii, avand un regim

de inaltime cuprins intre P si P+M. Aceste constructii se prezinta intr-o stare medie din punct de vedere constructiv si al aspectului finisajelor, mai putin constructia Supermarketului, recent finalizata si care este in stare buna.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine. In zona sunt asigurate urmatoarele: comert si servicii.

Asigurarea cu spatii verzi. Analizand zona se observa ca spatiile verzi sunt amenajate doar in zona de locuinte colective din imediata apropiere.

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

Conform studiului geotehnic anexat zona studiata nu este supusa unor riscuri naturale. Terenul prezinta stabilitate generala și locala, nefiind afectat de degradari erozive sau alunecari și nu prezinta probleme de stabilitate. Nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa și nu prezinta accidente subterane. Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

Principalele disfunctionalitati: In urma analizei urbanistice a amplasamentului s-au constatat urmatoarele disfunctionalitati:

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCTIONALITATE
1.	Starea strazilor	Strazi de acces – DN 28 - imbracaminte definitiva- asfalt, stare buna;
2.	Profile necorespunzatoare traficului	Latime minima de 4,00 m pentru fiecare sens de circulatie, profilare a strazii de acces corespunzatoare.
3.	Intersectii conflictuale	Nu este cazul.
4.	Stanjeniri intre functiuni	Nu este cazul.
5.	Starea fondului construit	Fond construit in stare medie.
6.	Ocuparea terenurilor	Teren liber de constructii
7.	Conditii grele de fundare	Conform studiului geotehnic - nu este cazul.
8.	Nivel ridicat al apelor freatic	Conform studiului geotehnic - nu este cazul.
9.	Riscuri naturale si antropice	Zona fara riscuri naturale; zona dens construita.

10.	Surse de poluare	Activitatile specifice locuirii, comertului, serviciilor, activitatile umane.
-----	------------------	---

2.6 Echiparea edilitara

In prezent, zona este deservita de urmatoarele utilitati:

- rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.
- rețea de apă existentă pe sos. DN 28;
- rețea de canalizare existentă pe sos. DN 28;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de telecomunicatii aeriene.

Principalele disfuncionalitati

Nu este cazul.

2.7 Probleme cu mediu

Relatia cadru natural-cadru construit

Terenul studiat se afla intr-o zona centrala, beneficiind de o pozitie buna in cadrul localitatii.

Dupa cum am aratat și anterior, investitia propusa nu face decat sa aduca un plus relatiei cadru natural-cadru construit prin realizarea unor construcții cu caracter rezidențial.

In acest moment și in viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerenta a zonelor de locuire și functiuni complementare acestora, este in continua crestere. Astfel, relația cadru natural-cadru construit nu prezinta factori conflictuali, și nu sunt cunoscute elemente potetiale de risc natural.

Evidentierea riscurilor naturale și antropice.

Zona in care se incadrează terenul studiat este lipsită de factori majori de poluare și nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

Asa cum am aratat anterior, prezenta pe teren a unor construcții de tip locuinte colective, spatii comerciale si birouri, nu aduce după sine nici o formă de poluare și nici alte forme de degradare a mediului inconjurator și a echilibrului natural.

Pentru realizarea investitiei propuse se vor respecta toate normele și legile in vigoare privitoare la autorizarea lucrarilor de constructii, calitatea in

construcții precum și cele pentru protecția mediului și siguranța muncii și a siguranței în exploatare.

Prin funcționarea propusă nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului, gazele arse rezultate din funcționarea centralelor termice pe gaz ce vor asigura încălzirea apartamentelor, se înscriu în parametrii prevăzuți de lege.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni rezidențiale și funcțiuni complementare acestora (cai de acces și comunicații, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zona.

În zonă nu există căi de comunicații și trasee ale echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă.

Terenul studiat este străbătut pe aproape toată lungimea lui de o linie electrică aeriană de medie tensiune, LEA 20 kW, ce va fi mutată și îngropată pe limita de proprietate vestică.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

Consultarea listei monumentelor istorice din județul Iași arată că în zona studiată nu există valori de patrimoniu.

Analizând Lista Monumentelor din județul Iași – 2015, în comuna Tomesti regăsim la pozițiile 744, 746, 747, 748, 749, și 750, coduri IS-I-s-B-03670, IS-I-s-B-03670.01, IS-I-s-B-03670.02, IS-I-s-B-03670.03, IS-I-s-B-03670.04, IS-I-s-B-03670.05, IS-I-s-B-03670.06, situl arheologic și așezările de la Tomesti, punctul "Dealul Doamnei", pe coasta de NNE, la 2,5 km E de sat, pe ambele părți ale șoselei Iași - Tutova, la 300-500 m de confluența râului Bahlui cu râul Jijia.

Evidentierea potentialului balnear și turistic.

Nu este cazul deoarece terenul studiat este amplasat într-o zonă destinată locuirii și industriei, iar în virtutea noii dezvoltări a țesutului urban, zona a devenit o zonă cu funcțiuni mixte: rezidențială, comerciale, spații pentru birouri.

Zona nu prezintă potențial balnear și turistic.

2.8 Opțiuni ale populației

În documentația actuală de urbanism fază P.U.Z. sunt preluate reglementările din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General. Amplasamentul studiat este reglementat prin documentația de urbanism tip PUG, aprobată prin HCL nr. 70/07.10.14.

Conform PUG-ului terenul se încadrează în UTR 5 Tomesti, având funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare și UTR 10 Tomesti, având funcțiunea de zonă industrială.

Deoarece investitorul dorește realizarea unui ansamblu de locuințe colective, spații comerciale și birouri însoțite de funcțiunile complementare, se impune întocmirea unei documentații urbanistice tip PUZ în vederea reglementării terenului din punct de vedere urbanistic în vederea realizării investiției mai sus menționate.

Se va urmări integrarea zonei studiate și a construcțiilor propuse în caracterul general al unității teritoriale de referință. Se va avea în vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

Conform Legii 350/2001, inițiativa elaborării planului urbanistic zonal aparține autorității publice locale, prin certificatul de urbanism. Organele administrative locale ale localității Tomesti, cât și populația promovează acest tip de dezvoltare, rezolvări punctuale în teritoriul localității, oferind avantaje atât investitorilor cât și autorităților locale.

Oportunitatea principală o constituie situarea terenului în cadrul localității, în zona semicentrală, cu legături facile cu municipiul Iasi și cu zone ce conțin funcțiuni similare.

În vecinătate, pe strazile Mihail Codreanu, Azaleei, Cicoarei și Dumitru D. Patrascanu construcțiile au funcțiunea principală rezidențială – locuințe colective, cu regim de înălțime P+4E. În vecinătate se află și construcții cu funcțiune rezidențială – locuințe individuale izolate pe sit.

In zona apropiata terenului studiat exista constructii cu caracter mixt – constructii pentru comert si servicii, avand un regim de inaltime cuprins intre P si P+M.

Reglementarile acestei lucrari vor trebui sa tina cont și de lucrarile anterior elaborate, beneficiarul asumandu-si raspunderea de a construi conform cu documentatiile avizate.

Pe terenul pentru care se elaborează prezentul PUZ, se solicită realizarea unor constructii care vor avea functiunea de locuinte colective, spatii comerciale, birouri si functiuni conexe.

În cadrul documentației PUZ, prin prezenta temă de proiectare se propun următoarele:

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism:

- UTR 1 – spatii comerciale si birouri, suprafata teren 2.640,00mp;
- UTR 2 – locuinte colective si functiuni anexe, suprafata teren 21.300,00mp; Reglementarile acestei lucrari vor trebui sa tina cont si de lucrarile anterior elaborate, beneficiarul asumandu-si raspunderea de a construi conform cu documentatiile avizate.

Propunerea facuta se inscrie in dezvoltarea urbanistica a intregii zone. Aspectul si functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus (crearea de noi spatii locative, reorganizarea circulatiilor auto si pietonale, parcare, spatii verzi, etc.).

3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G, aprobat prin HCL nr. 70/07.10.14) au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistica care au fost preluate in prezenta documentatie.

Unul dintre aceste obiective se refera la *ameliorarea cadrului construit existent*.

Aceasta implica:

- dezvoltarea zonelor dedicate locuirii colective, a serviciilor si comertului;
- innoirea fondului de constructii destinate acestor tip de servicii;
- valorificarea la maxim a potentialului terenurilor pe care sunt amplasate astfel de constructii.

La momentul elaborarii acestui PUZ, terenul studiat se află în intravilanul localitatii Tomesti, UTR 5 – locuire si functiuni complementare si UTR 10 – zona industriala.

Se dorește schimbarea destinației stabilite prin PUG în - UTR 1 – spatii comerciale si birouri si UTR 2 – locuinte colective si functiuni anexe.

Se impune realizarea documentatiei, Plan Urbanistic Zonal, prin care se va schimba destinatia stabilita prin PUZ și care va stabili conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, aliniamente, regimul de inaltime și accesul la parcela studiată.

3.2. Prevederi ale PUG aprobat

Amplasamentul studiat este reglementat prin documentatia de urbanism tip PUG, aprobata prin HCL nr. nr.70/07.10.14, situat in intravilan si este alcatuita din doua unitati administrative.

Indicatori urbanistici aprobati prin PUG	UTR 5 – locuire si functiuni complementare	UTR 10 – zona industriala
POT	30%	60%
CUT	0,6	1,2
Regim de inaltime	P+1E	P+1E
H max	12,00m	16,00m

Prezentul plan urbanistic va stabili ca functiuni admise pe cea de locuire colectiva, spatii comerciale si birouri, va detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, va reglementa retragerile fata de limitele frontale, laterale si posterioare ale parcelei, va mari cu 20% coeficientul de utilizare a terenului (asa cum prevede legislatia in vigoare - Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 32, punctul (7)), accesuri auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice necesare dezvoltarii zonei într-un mod unitar.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. se propune functiunea de locuinte colective, spatii comerciale si birouri si dotari conexe cu regim de inaltime de maxim P+4E si asigurarea unor circulatii auto si pietonale in cadrul parcelei studiate.

Terenul in discutie are un potential evident fiind amplasat intr-o zona destul de centrala, intr-o continua dezvoltare.

Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament.

La amplasarea constructiilor in parcelele de teren se va tine seama de orientare fata de punctele cardinale, panta locala, dar si de aliniamentele prevazute.

3.4 Modernizarea circulatiei

Accesul pe parcela se realizeaza atat din drumul national DN 28, pe latura sud-vestica a acesteia. Se propune pastrarea accesului auto existent din drumul national DN 28, strada cu dublu sens, cu o banda de circulatie pe sens, avand o latime totala de cca. 8,00 m. Circulatia in interiorul parcelei se face tot pe sens dublu intrare-iesire. Iesirea autovehiculelor se va realiza tot pe aceasta strada.

Circulatia in interiorul parcelei se va face prin realizarea unei platforme auto betonata, generala care va avea latime minima de 8,00 m permitand astfel accesul mijloacelor de interventie in caz de urgenta, dar si realizarea de circulatii pietonale – trotuare cu latimea de minim 1,00 m pe una din parti ale acesteia. Aceasta dala betonata generala va permite deasemeni accesul mijloacelor de interventie in caz de urgenta la toate corpurile de cladire ce se vor realiza pe terenul studiat pe cel putin 2 dintre laturile fiecareia, conform articol 4.11 din HGR 525/1996.

Conform HG Nr. 525/1996, Art. 5.11.1, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, numarul locurilor de parcare estimate pentru investitia propusa se face dupa cum urmeaza:

- Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute cate un loc de parcare la 2 - 10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun.

- Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza - un loc de parcare la 50 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;

Se estimeaza ca se va realiza un numar de 350 apartamente, se considera situatia cea mai defavorabila si se va lua in calcul asigurarea unui loc de parcare la 2 apartamente, rezultand astfel un necesar de locuri de parcare de asigurat pe teren de 175 locuri.

Se estimeaza ca se va realiza o suprafata desfasurata de 1900mp de spatii comerciale/birouri si se va asigura un loc de parcare la 50mp suprafata desfasurata, rezultand astfel un necesar de locuri de parcare de asigurat pe teren de 38 locuri.

Total locuri de parcare ce trebuie asigurate pe teren - 213 locuri.

Total locuri de parcare asigurate pe teren conform solutiei de mobilare urbana - 339 locuri.

Acestea se vor amenaja la nivelul solului.

Calculul numarului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, respectand prevederile legale, functie de rezolvarea functionala adoptata.

3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

UTR 1 spatii comerciale si birouri	UTR 2 locuinte colective si funct. anexe
ART.1 - UTILIZARI ADMISE	
<ul style="list-style-type: none"> - spatii birouri - constructii aferente echipării tehnico-edilitare; - parcaje la sol și subterane; 	<ul style="list-style-type: none"> - locuințe colective; - constructii aferente echipării tehnico-edilitare; - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc. - parcaje la sol, subterane și multietajate;
ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI	
<ul style="list-style-type: none"> - spatiile comerciale sa nu depaseasca suprafata de 200mp/unitate; 	<ul style="list-style-type: none"> - functiuni de servicii la parterul blocurilor de locuit cu acces separat;

	<ul style="list-style-type: none">- creșele și grădinițele să aibă în utilizare exclusivă o suprafață minimă de teren de 300 mp.- se admit la parterul blocurilor diverse servicii cu condiția ca accesul la acestea să fie separat de cel al locatarilor, numai la intersecții de străzi și în limitele unei raze de servire de 250 m;
--	--

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Terenul studiat are o forma neregulata. Se mentine forma si suprafata de 23.940,00 mp a terenului studiat.
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.), noile parcele cu

dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nefiind construibile.

ART. 5 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- min. 25,00m fata de limita de proprietate SUD-VESTICA, drum national DN28, respectiv 37,00m din axul drumului	-min. 13,50m fata de limita de proprietate SUD-VESTICA, Nr.Cad.64799 -min. 13,90m fata de limita UTR 2 invecinat;
---	--

ART. 6 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Amplasarea constructiilor fata de LIMITA LATERAL NORD-VESTICA- 3,00m;	-Amplasarea constructiilor fata de LIMITA LATERAL NORD-VESTICA - 8,00m;
-Amplasarea constructiilor fata de LIMITA LATERAL SUD-ESTICA - 10,50m;	-Amplasarea constructiilor fata de LIMITA LATERAL SUD-ESTICA - 8,00m;
-Amplasarea constructiilor fata de LIMITA POSTERIOARA (vecinatate cu UTR 2) - 11,50m;	- Amplasarea constructiilor fata de LIMITA POSTERIOARA - 35,00m;

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6,00 m, in caz contrar se va intocmi studiu de insorire conform Art. 3 din OMS 119/2004;

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
 Accesul auto si pietonal se face din DN 28, prin strada existentă, amplasata pe latura sud-vestica a terenului studiat, asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens, cu profil transversal de minim 7,00 m si trotuar pe ambele parti ale carosabilului, respectiv din calea de acces – in indiviziune cu acces din DN 28, amplasata pe partea vestica a amplasamentului, asfaltata, cu o banda de circulatie, cu profil transversal de minim 5,00 m.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA STREĂȘINĂ** - 12,00m de la cota $\pm 0,00$ a construcției;
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA COAMĂ** - 15,00m de la cota $\pm 0,00$ a construcției;

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA STREĂȘINĂ** - 15,00m de la cota $\pm 0,00$ a construcției;
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA COAMĂ** - 18,00m de la cota $\pm 0,00$ a construcției;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - se va sigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
 - dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub troaruare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile inierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 10% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 - Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Calculul suprafeței totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

ADC locuinte colective = aprox. 29.500mp, aprox. 900 locuitori = 1.800,00 mp
spatii verzi
Minim suprafata spatii verzi asigurata pe teren = 3.591,00 mp

ART. 14 - IMPREJMUIRI

- Se recomanda acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferente de pavaj. Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale. Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

Se pot realiza imprejmuiiri transparente sau opace. Spre aliniament se va face imprejmuire cu soclu din piatra , beton avand inaltimea maxima de 0,8 m si partea superioara din lemn, panouri bordurate, plasa zincata, fier forjat.

Inaltimea maxima a gardului de pe aliniament va fi de 1,80 m.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltime de maxim 2,00 m. Aceste imprejmuiiri vor fi de regula, cu aceleasi materiale ca cele precedente, iar soclul va putea fi de maxim 1,00 m.

PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul maxim de ocupare POT propus este de 30% pt terenul studiat	Procentul maxim de ocupare POT propus este de 30% pt terenul studiat
--	--

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT 0,72 mp ADC/mp pt terenul studiat.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT 1,44 mp ADC/mp pt terenul studiat.
--	--

Posibilitati de mobilarie

Se propune amplasarea mai multor corpuri de cladire pozitionate astfel incat sa fie respectate conditiile de insorire si limita de implantare a cladirilor.

Volumele construite determina spatii cu caracter privat in care se vor amenaja zone verzi, zone de odihna si locuri de joaca pentru copii.

Structura de rezistenta a constructiilor va fi din beton armat, zidarie portanta sau alte structuri adecvate functiunii. Inchiderile si finisajele urmeaza a fi stabilite de catre proiectanti in fazele urmatoare ale proiectului. Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

Bilantul teritorial Pentru amplasamentul studiat, insumand o suprafata totala de 23.940,00 mp, situata in intravilanul localitatii Tomesti, se propune urmatorul bilantul teritorial:

BILANT TERITORIAL	existent		propus			
	mp	%	UTR 1 spatii comerciale si birouri		UTR 2 locuinte colective si funct. anexe	
			mp	%	mp	%
suprafata teren intravilan	23.940,00	100,00	2.640,00	100,00	21.300,00	100,00
din care:						
suprafata construita /construabila (max.)	0,00	0,00	792,00	30,00	6.390,00	30,00
suprafata alei, carosabil (max.)	0,00	0,00	1.452,00	55,00	11.715,00	55,00
suprafata teren neamenajat /spatii verzi (min.)	23.940,00	100,00	396,00	15,00	3.195,00	15,00

Procentul insumat de 85% reprezentand constructii propuse si circulatii este un procent maxim si poate fi diminuat in favoarea spatiilor plantate.

Calculul suprafetei totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectand prevederile HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și va fi de minim 15% din suprafata terenului. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa (lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.)

Consumul de apa din cadrul obiectivului va consta in principal din consum menajer si pentru igienizarea spatiilor. Sistemul de alimentare cu apa propus pentru acest P.U.Z. este format din bransament la sistemul centralizat de apa al localitatii Tomesti de pe DN 28. Din aceasta retea se va bransa alimentarea de apa pentru investitia propusa si se va realiza un bransament pentru fiecare cladire propusa.

Reteaua proiectata va asigura atat consumul menajer cat si asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o

adancime de cca. 1,1 – 1,5 m. Debitul si presiunea necesare in retelele de distributie asa cum rezulta din breviarul de calcul vor fi asigurate de statiile de pompare ale localitatii.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizeaza executia lucrarilor de investitii. La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu apa care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

3.6.2 Canalizarea (îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.)

Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea cladirilor la rețeaua de canalizare existenta pe sos. DN 28.

Apele pluviale se vor deversa in rigola stradala existenta de-a lungul DN 28 pe partea cu terenul studiat.

Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord. Deasemeni se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

Pentru executie sunt necesare avizele si autorizatiile specifice, obtinute de catre beneficiar, conform reglementarilor in vigoare.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica (asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente: modernizarea iluminatului public etc.)

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii va fi asigurata prin racordarea acestora la rețeaua electrica din zona amplasamentului. Realizarea investitiei propuse impune obtinerea de catre beneficiar a avizelor tehnice de racordare la electricitate, in conformitate cu reglementarile in vigoare din domeniul furnizarii energiei electrice la consumatori. Solutia de racordare apartine furnizorului de electricitate.

3.6.4 Telecomunicatii (extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.)

Construcțiile propuse vor putea fi racordate la una din rețelele de telefonie fixa ce operează în zona amplasamentului.

Optional vor putea fi asigurate și serviciile de TV prin cablu și Internet. Furnizorul de servicii ce operează în zona va întocmi, la cererea beneficiarului și contra cost, documentațiile tehnice de racordare la rețelele pe care le deține/exploatează.

Definitivarea soluțiilor se va realiza în fazele următoare de proiectare.

3.6.5 Alimentarea cu caldura (sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil: modernizări sisteme existente etc.)

Alimentarea cu energie termică a clădirilor se realizează individual cu centrala termică proprie pe combustibil gazos. Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/’93 - Condiții tehnice privind protecția atmosferei – anexa 2, pct.4.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale (după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.)

Clădirile se vor bransa la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în zona amplasamentului, conform avizului anexat. Se vor respecta normativele de proiectare și execuție în vigoare pentru astfel de lucrări.

3.6.7 Gospodărie comunală (amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc)

Beneficiarul prezentului PUZ va încheia contract cu societatea locală pentru preluarea deșeurilor.

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv și se vor depozita pe o platformă gospodărească ce se va amenaja în partea vestică a terenului respectând condițiile impuse de legislația în vigoare – OMS 119/2014.

Această platformă va fi destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere și va fi amenajată la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor.

Aceasta va fi imprejmuita, impermeabilizata si va avea asigurata o panta de scurgere cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare.

Platforma gospodareasca va fi dimensionata pe baza indicelui maxim de productie a gunoii si a ritmului de evacuare a acestuia si va fi intretinuta in permanenta stare de curatenie.

3.7 Protectia mediului

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076 din 08/07/2004)

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

Proiectul se va alinia acordului de la nivel internațional de protectie a mediului împotriva încălzirii globale care prevede limitarea cresterii temperaturii globale sub 20 C, în conformitate cu masurile stabilite în acordul adoptat la Conferinta ONU de la PARIS din 2015. Obiectivul major planetar il constituie continuarea reducerii emisiilor de gaze cu efect de seră care contribuie la încălzirea globală și determină schimbările climatice, cu cel puțin 40 % până în anul 2030 comparativ cu emisiile din anul 1990. Proiectul se aliniaza acestor prevederi prin cuprinderea următoarelor măsuri:

Performanțele energetice și reducerea implicită a consumului de combustibil pentru încălzire se realizează prin măsuri de izolare termică a clădirii de locuințe, izolație fonoabsorbantă a surselor generatoare de zgomot.

Centralele termice independente (pe apartament) se prevăd cu condensatie si randamente mari de 93-94%.

Managementul integrat al deseurilor este bazat pe reciclare / valorificare (platformă gospodărească dotată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor, platformă împrejmuită, dotată cu sursă de apă și rigolă pentru preluarea scurgerilor). Întreaga platformă va fi împrejmuită cu o barieră verde constituită din arbori și arbuști în stil piramidal,

Recuperarea/reciclarea hidrocarburilor și uleiurilor petroliere din apele pluviale și uzate rezultate din parcuri emise difuz sau din scurgerile accidentale, se asigură prin amplasarea unui separator de hidrocarburi dotat cu filtru coalescent și cu posibilitatea de curățare a filtrului fără demontare prevăzut la interior cu vopsea de protectie poliuretan, cu performanțe de reținere a

hidrocarburilor la nivelul impus pentru încadrarea efluentului în prevederile NTPA 002/2005 și restituția în circuitul apelor de suprafață.

Propunerile documentatiei de urbanism de realizare a unei zone cu functiunea preponderenta de locuinte colective nu afecteaza mediul.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanti solizi, lichizi sau gazosi, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol). Sunt considerate producatoare de substante poluante, cu efecte negative asupra mediului inconjurator, acele tehnologii si instalatii care emit in mod sistematic sau accidental in mediu substante poluante solide, lichide, gazoase. Conform intentiei acestui proiect terenul va fi ocupat de cladiri avand functiunea preponderenta de locuinte colective desrvite si de functiuni conexe cum ar fi comert, agrement si birouri. In consecinta, activitatile ce se vor desfasura pe suprafata amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși prin surse difuze, atat pe perioada realizarii constructiilor cat si pe perioada de functionare a acestora, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la autovehiculele ce vor deservi zona sau de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum. Se va urmări ca toti acesti agenti de poluare a aerului sa fie tinuti in permanenta la valorile normale admisibile prin lege.

In cazul in care este necesara realizarea de spatii tehnice, acestea se vor apleasa in subsol. Este permisa realizarea de subsoluri tehnice doar in interiorul zonei edificabile definita prin acest proiect.

Incalzirea constructiilor se va face prin intermediul centralelor termice pe combustibil gazos – gaz metan, cu care va fi dotata fiecare cladire in parte. Se mentioneaza ca arderea se face automatizat ceea ce presupune o ardere completa, ecologica, gazele de ardere necontinând substante toxice ce necesita masuri speciale de tratare sau dispersie. Emisia de noxe rezultate de la folosirea acestor centrale termice trebuie sa se incadreze in limitele prevazute in Ordinul nr. 462/’93 - Conditii tehnice privind protectia atmosferei – anexa 2, pct.4.

Pentru protectia factorilor de mediu se vor avea in vedere reglementarile prevazute in Legea 265/2006 privind protectia mediului cu completarile si modificarile ulterioare.

Deasemeni pentru imbunatatirea microclimatului zonei se propune refacerea spatiilor plantate si plantarea de copaci, specii tinere, adaptate terenului. In acest sens s-au propus si procente de ocupare a terenului corespunzatoare, de maxim 90% pentru constructii si circulatii si 10% - zone pentru spatii verzi.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform studiului geotehnic, pentru prevenirea riscurilor naturale se propun masuri pentru eliminarea tuturor posibilitatilor de infiltrare a apei in teren si de umezire a acestuia.

Pentru eliminarea posibilitatii de infiltrare a apelor de suprafata sunt necesare urmatoarele:

- realizarea sistematizarii verticale si in plan a amplasamentului pentru colectarea si evacuarea rapida a apelor din precipitatii sau alte surse de suprafata prin realizarea unor pante minime de 2%;

- trotuarele si platformele vor fi proiectate/executate cu pante corespunzatoare si vor fi prevazute cu rigole pentru evitarea stagnarii apei in jurul constructiei;

- se va acorda o atentie deosebita rostului dintre trotuar si cladire care se va etansa cu mastic de bitum si se va urmari mentinerea acestei etansietati pe toata durata de exploatare a constructiei.

- pentru asigurarea stabilitatii terenului se vor planta arbori si pomi cu radacini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

Epurarea si preepurarea apelor uzate.

a). Surse de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul.

- apa uzată fecaloid - menajera rezultată din consumul casnic;
- apele menajere vor fi colectate prin rețele de incinta si deversate in rețeaua centralizata, în punctul de racord stabilit.

- ape uzate cu scurgeri accidentale de hidrocarburi petroliere ca urmare a defecțiunilor la autovehicule/alte scurgeri de substanțe, ape uzate din igienizarea spațiilor din parcarile auto;

- apele provenite din precipitații vor fi colectate și tratate diferențial, după cum urmează

- apele pluviale se colectează separat de pe suprafețele amenajate (parcări, alei) și de pe terasele clădirilor.

-apele colectate de pe suprafața terenului sunt preluate prin rigole liniare pentru suprafețele mari și guri de scurgere.

-apele colectate de pe acoperisurile clădirilor sunt preluate prin jgeaburi și burlane.

-apele subterane din drenare îndepărtate din amplasament prin drenuri și puțuri de colectare pentru menținerea nivelului optim pentru stabilitatea construcțiilor.

b).Stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute în proiect.

- Separator de hidrocarburi petroliere. Apele pluviale colectate de pe suprafața terenului (parcări, alei) vor fi descărcate într-un separator de hidrocarburi, urmărind a se asigura încadrarea efluentului în prevederile NTPA 002/2002. Separatorul de hidrocarburi este amplasat la limita proprietății, în zona de acces din DN 28, amplasat subteran.

Instalațiile de canalizare ale clădirilor se vor compune din coloane menajere, sifoane de pardoseala, conducte de legatura de la obiectele sanitare la coloane și de la acestea la rețeaua de canalizare din incinta parcelei și de aici la rețeaua stradală. Racordarea la rețeaua stradală se va realiza prin intermediul caminelor de canalizare exterioare. Rețelele de incinta, atât cele de alimentare cu apă rece și canalizare cât și rețelele de termoficare sau încălzire, se vor monta în canale de protecție subterane și vor fi hidroizolate astfel încât să fie imposibilă infiltrarea în sol a apelor uzate menajere.

Pantele de scurgere ale traseelor orizontale vor fi alese cele normale, în funcție de diametre dar nu mai mici decât pantele minime prevăzute în STAS 1795. La schimbările de direcție, precum și în zona ramificațiilor, se vor prevedea piese de curățire.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmărește 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.

Apa subterană și din precipitații

În perioada de construire, se vor realiza epuizmente (rigole și baze de colectare, cu pompe ce vor evacua apele ce se colectează la cota cea mai de

jos a săpăturii) pentru coborârea nivelului apei subterane, în cazul în care nivelul hidrostatic este ridicat. La realizarea epuizamentelor directe se va urmări să nu se antreneze odată cu apa subterană și material solid, care ar periclita stabilitatea construcțiilor din vecinătate. Dacă prin acest procedeu nu se obțin rezultatele scontate, atunci se vor utiliza filtre aciculare pentru coborârea nivelului apei subterane pe timpul execuției. La conceperea soluției se vor avea în vedere prevederile din normativul NP120-06.

Apele din epuizamente se vor colecta central într-un canal colector și vor fi dirijate gravitațional către partea de nord a terenului (zona de acces). În capătul acestui colector se va realiza o bașă colectoare de unde apele vor fi pompate către rețeaua de canalizare.

Izolații hidrofuge

Pereții exteriori și grinzile de fundare vor fi protejați prin hidroizolare cu 2 straturi (membrana bituminoasă termosudabilă, masa de șpaclu flexibilă din bitum-cauciuc - Sika Igolflex sau Plastimul Mapei - sau mortare hidroizolante) dispuse ortogonal, în grosime de 2 mm pe strat și membrana de protecție. De asemenea, radierul va fi protejat prin hidroizolare cu 2 straturi dispuse ortogonal, în grosime de 2 mm și beton de egalizare pentru protecția hidroizolației.

Pentru radier se vor prevedea următoarele etape de execuție: strat de egalizare din beton (grosime 10 cm), 2 straturi hidroizolație (membrana bituminoasă termosudabilă, masa de șpaclu flexibilă din bitum-cauciuc sau mortare hidroizolante) cu grosimea de 2 mm/strat, dispuse ortogonal, strat de protecție de grosime 5 cm din beton simplu, montarea armăturii și betonarea radierului.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile rezultate în procesul de desfășurare a activităților specifice clădirilor sunt deșeurile menajere.

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce se desfășoară pe suprafața zonei sunt:

- reziduuri menajere (hartie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pamant, praf, hartie, cartoane, resturi de la șantierele de construcție (moloz, 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 interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor.

Acestea vor fi depozitate și colectate selectiv (menajer, hartie, plastic, sticlă) în containere speciale tip “europubela” care vor fi transportate cu autospeciale la groapa de gunoi de către societatea de salubritate în urma contractului încheiat între aceasta și beneficiar.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face pe platforme amenajate special, amplasate la o distanță de minim 10,00 m față de ferestrele locuințelor, prevăzute cu punct de apă și sifon de pardoseală. Se va asigura accesul mașinilor care efectuează preluarea deșeurilor menajere.

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

Pe amplasament nu există maluri ce necesită consolidări și nici terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spații verzi.

După terminarea construcției zonele rămase libere vor fi amenajate ca spații verzi prin plantarea de arbori și arbuști, de plante decorative și gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

Nu este cazul, pe amplasament nu există bunuri de patrimoniu.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore.

Nu există disfuncționalități din punctul de vedere al echipării edilitare a zonei, aceasta fiind dotată cu rețele de apă și canalizare, rețele electrice și de alimentare cu gaz. De asemenea, nu există disfuncționalități din punctul de vedere al căilor de comunicații.

Protecția calității apelor:

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspectoria pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă

densitate PE-HD si deversarea catre retelele centralizate, se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Protectia aerului:

Principalele cauze care generează poluarea atmosferei sunt reprezentate de:

- traficul rutier din zonele de circulație intensă continuă (arterele de circulație pe care se desfașoară traficul greu, inclusiv transportul în comun, peste care se suprapune traficul de tranzit, inclusiv traficul greu);
- gestionarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere;
- diminuarea suprafețelor acoperite cu vegetație forestieră;
- activitățile industriale (prelucrarea produselor petroliere, producția de autovehicule) și prestări servicii (distribuție gaze naturale și produse petroliere, spălătorii, service auto și pentru aparatura electrocasnică);
- activitățile de demolări și construcții
- producerea agentului termic și a apei calde pentru locuințe, spații comerciale și instituționale;
- prepararea hranei (prin mijloace proprii și unități specializate).

Lucrarile de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si alimentare cu gaze naturale preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul de exploatare a constructiilor nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Nu este cazul

Protectia impotriva radiatiilor:

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

Protectia solului si subsolului:

Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata in special prin instalatiile de canalizare. In acest

sens rețelele de canalizare s-au prevăzut a se executa din conducte din PE-HD.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre.

Ecosisteme acvatice- nu e cazul.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 i a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului. Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

In prezentul PUZ este prevazuta zona de locuinte colective si functiuni conexe (vezi cap. Zonificare functionala - reglementari functiunale admise si interzise), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

3.8 Obiective de utilitate publica

Suprafata terenului detinut de beneficiar și zona analizata in studiul de fata impune amenajari in ceea ce priveste sistematizarea verticala și orizontala a arealului, pentru prevenirea solifluxiunii (alunecarea superficiala de suprafata a terenului).

Se va avea in vedere realizarea unei izolari hidrofuge corespunzatoare a cladirilor pentru a se evita efectele negative pe care le pot avea apele de suprafata asupra constructiilor.

Aleile pietonale din interiorul parcelei studiate vor avea latimea minima de 1.00m. Spatiile verzi aferente investitiei vor fi amenajate ulterior.

4 – CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.* aprobat prin Ord. 37/N/2000 al MLPAT si L. 350/2001 modificata prin 27/27.08.2008.

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone urbane unitare si bine structurate prin:

- tratarea unitara din punct de vedere functional si plastic;
- tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- tratari urbane care sa puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata si cele din zona studiata catre zonele inconjuratoare;
- rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- analiza atenta si conformarea la cote inalte calitativ a spatiilor urbane create, atat a celor publice cat si a celor private;
- abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cat si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in Consiliul Local Tomesti, si, nu in ultimul rand, cu acordul proiectantului.

Intocmit arh. Ana-Maria SAVESCU

Coordonator urbanism arh. ALIN-ENVER HOBLEA

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat in principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare

- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000

- “Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic

Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000

- Regulamentul Urbanistic aferent Planului Urbanistic General al Localitatii Tomesti – aprobat prin HCL nr.70/07.10.2014

3. DOMENIU DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

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

Prin regimul de construibilitate nu se depasesc indicatorii teritorialii din PUG Tomesti, prevazuti in certificatul de urbanism. Se admit prin regulamentul general de urbanism mici functiuni economice cu caracter nepoluant.

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

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari urbanistice – U2.

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 sau valoarea ambientala a zonei este interzisa.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:

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

- Indepartarea apelor uzate – menajere si industriale se va face exclusiv prin deversarea lor in fosele septice vidanjabile ce se vor realiza pe fiecare parcela in parte.

- 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.

- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare, procesul de epurare fiind asigurat doar de catre statia de epurare a localitatii.

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

- Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, se amplaseaza pe terenuri aprobate 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.

- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de ori ce fel.

b. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in intravilan.

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Reteaua publica de distributie apartinand companiei locale

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

Este interzisa alimentarea cu apa a populatiei prin folosirea instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fintini), apa potabila fiind asigurata exclusiv prin intermediul retelelor centralizate de alimentare cu apa ale localitatii.

Distributia apei in aceste retele centralizate trebuie sa fie continua, responsabilitatea monitorizarii calitatii apei revenind autoritatilor competente.

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 care sa asigure in mod obligatoriu posibilitatea sortarii prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne ce vor asigura posibilitatea sortarii deseurilor.

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 de liniste si vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate in parametri optimi de functionare pentru evitare a propagarii mirosurilor sau generarii de zgomot sau discomfort vizual. 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, aducindu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta existenta in alte zone ce pot servi ca model de organizare in acest domeniu.

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 R.G.U.

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

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

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform R.G.U.

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

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism

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

Pentru protejarea instalatiilor de transport de energie electrica se interzice, atat persoanelor juridice cat si fizice, sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de energie electrica. Dimensiunile culoarelor de trecere sunt urmatoarele: 24 de m latime, pentru liniile cu tensiune mai mica de 110 kv, 37 de m latime, pentru cele cu tensiune de 110 kv si 55 de m latime, pentru cele cu tensiune de 220 kv. Pentru amplasarea constructiilor in aceasta zona trebuie cerut avizul operatorului de retea (conform NTE 003/04/00).

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

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

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism.

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

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

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament

Inscriere in regimul de aliniere existent

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

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stinga – dreapta.

DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

REGIM DE ALINIERE

Conformarea constructiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite in plansa de reglementari urbanistice - U2, in care s-au prevazut regimul de aliniere propus, regimul de construire si inaltimea maxima admisa.

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.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;

Proprietatea asupra retelelor tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, localitatii sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

In zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.
- Acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si a realizarii de microstatii de epurare individuale sau de grup pentru epurarea apelor menajere ce se vor deversa in emisarul natural din zona.

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

Conform parcelarului se permite 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.

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.

Limitarea regimului de inaltime se poate datora unitatilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comuna, constructii aferente, transportul feroviar, etc.) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico – edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.

Aspectul exterior al constructiilor:

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

Prescriptiile vor urmari:

- Armonizarea constructiilor noi ce cele invecinate (finisaje, ritmari plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.);
- Imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne;
- Racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARCAJELE:

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132 / 1993 si a HCL 425/2007.

SPATIILE VERZI SI PLANTATE:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe minim 10 % din suprafata totala de teren

IMPREJMUIRILE:

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- Se recomanda acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferente de pavaj

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale. Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FATA DE OBIECTIVELE CU DESTINATIE SPECIALA.

- In cazul aparitiei in extravilan a unor obiective cu destinatie speciala, constructiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m fata de limita obiectivelor speciale apartinand M.Ap.N., M.I. si S.R.I.

Documentatia tehnica pentru autorizarea oricaror lucrari ce urmeaza a fi executate la mai puțin de 2400m fata de limita obiectivelor speciale aflate in extravilan se avizeaza de M.Ap.N., M.I. si S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995).

- M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. si S.R.I. avizeaza documentatia tehnica pentru autorizarea oricarei lucrari, daca urmeaza a se executa in vecinatatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum si pe cele situate pe cealalta parte a strazilor invecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. si S.R.I.).

CAPITOLUL III : ZONIFICARE FUNCTIONALA

Avand in vedere suprafata de teren studiata (prin tratarea unitara a unei suprafete totale de 23.940,00 mp se considera ca aceasta zona poate fi reglementata unitar, din punct de vedere a organizarii generale, a accesului, a

circulatiilor interioare si pietonale, a utilitatilor si a retragerilor de la aliniament. Se propune impartirea intregii suprafete in doua uniati teritoriale de referinta dupa cum urmeaza:

- UTR 1 – spatii comerciale si birouri, suprafata teren 2.640,00mp;
- UTR 2 – locuinte colective si functiuni anexe, suprafata teren 21.300,00mp;

Pentru amplasamentul studiat se propune urmatorul bilantul territorial:

BILANT TERITORIAL	existent		propus			
	mp	%	UTR 1 spatii comerciale si birouri		UTR 2 locuinte colective si funct. anexe	
			mp	%	mp	%
suprafata teren intravilan	23.940,00	100,00	2.640,00	100,00	21.300,00	100,00
din care:						
suprafata construita /construabila (max.)	0,00	0,00	792,00	30,00	6.390,00	30,00
suprafata alei, carosabil (max.)	0,00	0,00	1.452,00	55,00	11.715,00	55,00
suprafata teren neamenajat /spatii verzi (min.)	23.940,00	100,00	396,00	15,00	3.195,00	15,00

Procentul insumat de 85% reprezentand constructii propuse si circulatii este un procent maxim si poate fi diminuat in favoarea spatiilor plantate.

CAPITOLUL IV : PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

UTR 1 spatii comerciale si birouri	UTR 2 locuinte colective si funct. anexe
<ul style="list-style-type: none"> - spatii birouri - constructii aferente echipării tehnico-edilitare; - parcaje la sol și subterane; 	<ul style="list-style-type: none"> - locuințe colective; - constructii aferente echipării tehnico-edilitare; - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc. - parcaje la sol, subterane și multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

UTR 1 spatii comerciale si birouri	UTR 2 locuinte colective si funct. anexe
- spatiile comerciale sa nu depaseasca suprafata de 200mp/unitate;	- functiuni de servicii la parterul blocurilor de locuit cu acces separat; - creșele și grădinițele să aibă în utilizare exclusivă o suprafață minimă de teren de 300 mp. - se admit la parterul blocurilor diverse servicii cu condiția ca accesul la acestea să fie separat de cel al locatarilor, numai la intersecții de străzi și în limitele unei raze de servire de 250 m;

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- Terenul studiat are o forma neregulata. Se mentine forma si suprafata de 23.940,00 mp a terenului studiat.

- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.), noile parcele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nefiind construibile.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIERE

UTR 1 spatii comerciale si birouri	UTR 2 locuinte colective si funct. anexe
- min. 25,00m fata de limita de proprietate SUD-VESTICA, drum national DN28, respectiv 37,00m din axul drumului	-min. 13,50m fata de limita de proprietate SUD-VESTICA, Nr.Cad.64799 -min. 13,90m fata de limita UTR 2 invecinat;

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

UTR 1 spatii comerciale si birouri	UTR 2 locuinte colective si funct. anexe
-Amplasarea constructiilor fata de LIMITA LATERAL NORD-VESTICA- 3,00m; -Amplasarea constructiilor fata de LIMITA LATERAL SUD-ESTICA - 10,50m; -Amplasarea constructiilor fata de LIMITA POSTERIOARA (vecinatate cu UTR 2) - 11,50m;	-Amplasarea constructiilor fata de LIMITA LATERAL NORD-VESTICA - 8,00m; -Amplasarea constructiilor fata de LIMITA LATERAL SUD-ESTICA - 8,00m; - Amplasarea constructiilor fata de LIMITA POSTERIOARA - 35,00m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6,00 m, in caz contrar se va intocmi studiu de insorire conform Art. 3 din OMS 119/2004;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.

Accesul auto si pietonal se face din DN 28, prin strada existentă, amplasata pe latura sud-vestica a terenului studiat, asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens, cu profil transversal de minim 7,00 m si trotuar pe ambele parti ale carosabilului, respectiv din calea de acces – in indiviziune cu acces din DN 28, amplasata pe partea vestica a amplasamentului, asfaltata, cu o banda de circulatie, cu profil transversal de minim 5,00 m.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

UTR 1 spatii comerciale si birouri	UTR 2 locuinte colective si funct. anexe
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA STREAȘINĂ - 12,00m de la cota $\pm 0,00$ a construcției; - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA COAMĂ - 15,00m de la cota $\pm 0,00$ a construcției;	- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA STREAȘINĂ - 15,00m de la cota $\pm 0,00$ a construcției; - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA COAMĂ - 18,00m de la cota $\pm 0,00$ a construcției;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice;
- se va sigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub troaruare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile inierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 10% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

Calculul suprafetei totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectand prevederile HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

ADC locuinte colective =aprox. 29.500mp, aprox. 900 locuitori = 1.800,00 mp spatii verzi

Minim suprafata spatii verzi asigurata pe teren = 3.591,00 mp

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- Se recomanda acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferite de pavaj. Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale. Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

Se pot realiza imprejmuiuri transparente sau opace. Spre aliniment se va face imprejmuire cu soclu din piatra , beton avand inaltimea maxima de 0,8 m si partea superioara din lemn, panouri bordurate, plasa zincata, fier forjat.

Inaltimea maxima a gardului de pe aliniament va fi de 1,80 m.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltime de maxim 2,00 m. Aceste imprejmuiuri vor fi de regula, cu aceleasi materiale ca cele precedente, iar soclul va putea fi de maxim 1,00 m.

SECTIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

UTR 1 spatii comerciale si birouri	UTR 2 locuinte colective si funct. anexe
Procentul maxim de ocupare POT propus este de 30% pt terenul studiat	Procentul maxim de ocupare POT propus este de 30% pt terenul studiat

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

UTR 1 spatii comerciale si birouri	UTR 2 locuinte colective si funct. anexe
Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT 0,72 mp ADC/mp pt terenul studiat.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT 1,44 mp ADC/mp pt terenul studiat.

ARTICOLUL 17 - MODIFICARI ALE PUZ

Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea si numai prin avizarea sa in Consiliul Local si cu acordul proiectantului.

SECTIUNEA IV

ARTICOLUL 18 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.

Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii.

**Intocmit,
arh. SEBASTIAN SAVESCU**

**Coordonator urbanism,
arh. ALIN-ENVER HOBLEA**